



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2018

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



דו"ח התחדשות
עירונית לשנת 2018





דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2018
תאריך פרסום: אפריל 2019

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

עורכי הדו"ח

עינת גנון | סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
דוד רוטר | מנהל תחום קידום מדיניות

מידע ונתונים

אלון כהני | מנהל תחום פיתוח ידע וכלכלה

עיצוב גרפי

פאר לוין Creative

דפוס | פרינטיב

עריכת לשון | חנה פורטגנג

תרגום לערבית ותרגום לאנגלית | פרוטוקול

הדו"ח באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

https://www.gov.il/he/Departments/government_authority_for_urban_renewal

תוכן העניינים

08
דברי פתיחה

10
מבוא

12
פרק א: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
התחדשות עירונית בישראל
על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
תקציב וביצוע

18
פרק ב: התחדשות עירונית במספרים
20 | התחדשות עירונית במבט-על
נתונים עיקריים
יעדים לשנת 2018
התחדשות עירונית - מתכנן ועד היתר
תמ"א 38
נתוני מכירה של יחידות דיור בהתחדשות עירונית

36 | הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית
מבוא
פעילות הוועדה המייעצת

38 | הממונה על פניות דיירים

40
פרק ג: מיקוד מבט - מיזמים מרכזיים בעבודת הרשות בשנת 2018
42 | תיקון חוק פינוי-בינוי
44 | תקנות הנחה בארנונה לדיירים ממשיכים
45 | קטלוג תמ"א 38/1 עיבוי וחזק
48 | מדריכים לעבודה חברתית בהתחדשות עירונית
49 | פיתוח הכשרות
50 | מסמך מדיניות שכונתי כמחולל תהליכי התחדשות עירונית

52

פרק ד: מסלולי הקידום והיקפי הפעילות
54 | מבוא ודברי הסבר

60 | מסלול הרשויות המקומיות - היקפי הפעילות
הכרזה
תכנון
הוצאת היתרים

72 | מסלול מיסוי - היקפי הפעילות
החלטה מקדמית
הכרזה
תכנון
הוצאת היתרים

86 | משכי תכנון
87 | תוכניות מתאר ותוכניות אב להתחדשות עירונית

90

פרק ה: תמ"א 38
93 | נתוני תמ"א 38 לשנת 2018
96 | נתוני תמ"א 38 לשנים 2005-2018
102 | משך תהליך הנפקת היתר הבנייה

106
נספחים

רשימת אנשי קשר בקנהלות

110

תקציר בערבית

140

תקציר באנגלית





דברי סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שנת 2018 התאפיינה במגמת עלייה ניכרת במדדים המרכזיים של מיזמים להתחדשות עירונית - אישור תוכניות והנפקת היתרי בנייה, הן לפרויקטים של פינוי-בינוי והן לפרויקטים של תמ"א 38. משנה לשנה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מטייבת ומעמיקה את איסוף הנתונים המאפשרים בחינה יסודית ועיבודים שונים שלהם.

באופן טבעי, הדו"ח מציג בעיקר נתונים כמותיים, כמו מספר המתחמים, מספר יחידות הדיוור, מספר התוכניות, מספר ההיתרים וכיוצ"ב, אולם אין בכך כדי להפחית מהחשיבות הרבה שאנו מייחסים לאיכות התכנון, לממשקים עם אזורים סמוכים ובמיוחד לתחום החברתי.

עובדי הרשות להתחדשות עירונית משקיעים בו משאבים רבים ושוקדים על הנגשת מידע וידע לתושבים מחד ועל הכשרות והעשרות לעוסקים בתחום גיסא. דוגמאות חלקיות לכך אפשר למצוא בפרק ג.

בשנת 2018 המשכנו לקדם תוכניות ולממן אותן, להסיר חסמים ולקדם חקיקה, ובמיוחד להעמיד כלים ומנגנוני סיוע לבעלי דירות. שתי דוגמאות בולטות לכך מפורטות בדו"ח: תיקון חוק פינוי-בינוי (פיצויים) ופרסום תקנות הנחה בארנונה לדיירים ממשיכים.

מדובר בשני מהלכים רוחביים חשובים. תיקון החוק מסדיר את מערך היחסים שבין בעלי הדירות ליום, קובע את אופן התנהלות היום לפני החתימה על הסכם, מעמיד מגוון פתרונות לאוכלוסיית הקשישים ומאפשר סעד של איפת ביצוע (כחלופה לתביעת נזיקין) כנגד דייר המסרב סירוב בלתי סביר.

המהלך השני - תקנות ההנחה בארנונה - מקל במידת-מה על העלייה בהוצאות המעבר של בעלי הדירות מדירה קטנה בבניין ישן לדירה החדשה והמרווחת יותר, על ידי הנחה מדורגת בתשלומי ארנונה למשך חמש שנים ביחס לתוספת השטח לדירה.

הדו"ח, באופן טבעי, יכול לבטא רק חלק מצומצם מהעשייה ההולכת וגדלה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהקמתה התייצבה במחצית השנייה של 2018. זו ההזדמנות להודות לכל עובדי הרשות המסורים, חדורי השליחות והמוטיבציה לפעול בכל הכלים העומדים לרשותם לקידום הנושא.

נמשיך לשקוד על חידוש הערים תוך כדי העצמת התושבים הוותיקים ויצירת סביבת מגורים ראויה.

עינת גנון

סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



דברי יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מספרים על חוני המעגל שהלך בדרכו ונתקל באדם מבוגר הנוטע עץ חרוב. פנה אליו חוני בשאלה: "כמה שנים יידרשו לשתיל זה עד שיוציא פירות?" ענה לו הנוטע: "שבעים שנה".

התפלל חוני ושאל: "אתה יודע שלא תחיה עוד שבעים שנה. אם כן, מה הטעם בנטיעה זו?"

ענה לו הנוטע: "כשם שנהניתי מפירות החרוב שנטעו בעבורי אבותי לפני שבעים שנה, כך גם אני נוטע בעבור ילדי וילדיהם" (על פי התלמוד הבבלי, תענית כג ע"א).

מכובדי,

אנו מסכמים שנה וחצי של פעילות אינטנסיבית והקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בגאווה עצומה אנו מציגים את דו"ח ההתחדשות העירונית לשנת 2018 - דו"ח שנמדד בכלים המקצועיים והאמינים ביותר ומצביע על השגת יותר מ-100% מהיעדים והמשימות שהטילה עלינו הממשלה.

חשוב לציין כי הצלחה של פרויקטים בהתחדשות עירונית תלויה בראש ובראשונה בדיירים וברשות המקומית, ואנו שמחים שלמרות תקופת הבחירות המאתגרת לרשויות המקומיות בשנה זו, הצלחנו למנף פרויקטים בהתחדשות עירונית ולקדםם ואף לשמר מדיניות וחשיבה תומכת פרויקטים אלו, בשיתוף פעולה עם ראשי הערים ועם 25 המנהלות העירוניות.

חרתנו על דגלנו את נושא התכנון: לא עוד בניית "טלאי על טלאי", בניין פה ובניין שם, אלא מתחמי פינוי-בינוי גדולים שהביאו בשורה של ממש.

ב-2018 השקענו בתכנון יותר מ-56 מיליון שקלים, זאת כדי שאתם - הדיירים, היזמים והרשויות המקומיות - תוכלו ליהנות לא רק ממבנים ראויים למגורים מבחינה בטיחותית אלא גם מסביבה נעימה, ממרכזי מסחר ותעסוקה מתחדשים, מפארקים אורבניים ומשטחי ציבור אשר יעניקו לכם איכות חיים גבוהה וטובה יותר.

נוסף על התוכניות הקיימות התחלנו בפיתוח ובקידום של תוכניות המותאמות למגזרים בעלי אופי וצרכים ייחודיים, ובהם המגזר הערבי והדרוזי, החרדי והדתי. חוקנו חוק הפועל למנוע הסכמים פוגעניים, ובימים אלו גם נפרסם "הסכם מדף" שיאפשר לדיירים וליזמים לדעת בשקיפות מהן זכויותיהם המשפטיות בחתימה על הסכם פינוי-בינוי.

הקמנו בשנה זו, בשיתוף עם הרשויות המקומיות, עוד סניפים של מנהלות להתחדשות עירונית שמטרתן ללוות את הפרויקטים צעד אחר צעד להצלחה הן בהיבט התכנוני-הנדסי הן בהיבט החברתי-קהילתי. היינו שותפים בתכנון ובהגשה של כ-25,000 יחידות דיוור בהתחדשות עירונית במסלול ותמ"ל כדי לייעל את אישורי התכנון ולזרזם.

ביקרנו ביותר מ-90 רשויות מקומיות, וכיום פועלות תוכניות התחדשות בתהליכים שונים לבניית יותר מ-145,000 יחידות דיוור ברחבי הארץ ועוד ועוד.

אני שמח שניתנה לנו הזכות אחרי שבעים שנה לחדש את פניה של ישראל מתוך חשיבה חברתית ואכפתית גם על הדור הבא.

בברכה נאמנה,

חיים אביטן, יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מבוא

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2018 מסכם את הפעילות השנתית בתחום התחדשות העירונית בישראל.

דו"ח זה יוצא זו השנה השלישית ומתמקד בשרטוט היקפי פעילות בתחום ההתחדשות העירונית (אישור לתוכניות פינוי-בינוי; הנפקת היתרי בנייה; הכרזות על מתחמים לפינוי-בינוי וכדומה), מציג לשם השוואה נתונים משנים קודמות ומסכם את עיקרי הפעולות התומכות בתהליכי התחדשות עירונית בישראל שקידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2018. כמו כן הדו"ח כולל הסברים ומידע על מסלולי ההתחדשות העירונית, על החקיקה העדכנית ועוד, ומביא אותם לידיעת יזמים, על רשויות מקומיות, בעלי דירות והציבור הרחב.

הדו"ח מורכב מחמישה פרקים:

פרק א - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: מציג את מבנה הרשות על אגפיה ואת פעולות הרשות והאגפים, את התקציב ואת הביצוע.

פרק ב - התחדשות עירונית במספרים: כולל את היקפי הפעילות ונתונים השוואתיים ברמת המקור: מספר יחידות הדיור הנמצאות בהליכים סטטוטוריים שונים עד הנפקת היתרים, העמידה ביעדים הלאומיים, דירוג עשר הערים שהיקפי ההתחדשות העירונית בהן הם הגבוהים ביותר, נתונים עיקריים בכל הנוגע לתמ"א 38 ועוד.

פרק ג - מיקוד מבט - מיזמים מרכזיים נבחרים: מציג פעולות מרכזיות נבחרות (מתחום החקיקה, התכנון, המחקר והידע, המדיניות וכדומה) שעסקה בהן הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנה זו.

פרק ד - מסלולי קידום התחדשות עירונית והיקפי פעילות: מרחיב על המסלולים הקיימים לקידום תוכניות פינוי-בינוי, מציג נתונים נוספים של היקפי פעילות מתוך הבחנה בין מסלול הרשויות המקומיות למסלול היזמים וכן נתונים באשר למשכי תכנון ותוכניות מתאר ואב.

פרק ה - תמ"א 38: הרחבה בנתונים הנוגעים לבקשות והנפקת ההיתרים במסגרת תמ"א 38 בחלוקה למחוזות ולרשויות המקומיות ובהשוואה לשנים קודמות.

קריאה מהנה!



קריית אליעזר, חיפה (צילום: אדר' גיא שחר)

פרק א

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



התחדשות עירונית בישראל

התחדשות עירונית על מגוון היבטיה היא יעד מרכזי של ממשלת ישראל וכן אחד האתגרים המרכזיים במדינה. על רקע גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, נדרשים הממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מערכת התכנון, הרשויות המקומיות והשותפים הנוספים למצוא פתרונות של הוספת יחידות דיור בד בבד עם הוספת תשתיות תומכות והקצאת שטחים לצורכי ציבור ולתעסוקה, וכל זאת במרקמים הבנויים.

בהחלטת ממשלה מספר 2457 (ד/131) מיום 13 בפברואר 2017, הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר הוגדר בהחלטה יעד לבנייה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית,¹ ועד שנת 2030 ייתווספו כ-35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין.

במסגרת החלטה זו הוטל על משרד הבינוי והשיכון ועל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לגבש תוכנית פעולה אשר תגדיר את הכלים, את הפעולות ואת האמצעים הנדרשים לעמידה ביעדי ההתחדשות העירונית כפי שנקבעו.

נוסף על הצורך בהתחדשות עירונית, הנובע מהגידול הדמוגרפי ומהביקוש הגדל לדירות הבא עימו, ההתחדשות העירונית משמשת תהליך החיאה פיזי וחברתי של רקמה עירונית ותיקה ופיתוח עירוני בגבולות השטח הבנוי. **במישור הפיזי** תהליכי התחדשות עירונית במרקם הבנוי הוותיק נעשים בכמה רמות, החל בשדרוג בניינים ותשתיות, דרך פיתוח המרחב הציבורי וכלה בהריסת בניינים ובניית מבנים חדשים במקומם. התחדשות עירונית פיזית מאפשרת חיסכון וניצול מרבי של משאב הקרקע ושל התשתיות הקיימות למען תושבי השכונה הוותיקים והחדשים. **במישור החברתי והתרבותי** תהליכי התחדשות עירונית מתמקדים בשיפור התנאים לאוכלוסייה הקיימת ובהשבת אוכלוסייה מגוונת אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות.

בשל מקומה הגאוגרפי של מדינת ישראל ומצבה הגאופוליטי נועדו לתהליכי התחדשות עירונית תפקידים לאומיים נוספים, כמו הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות עירוניות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

כאמור, למונח 'התחדשות עירונית' משמעויות רבות, הכוללות את התחדשות המרחב הציבורי והפרטי על כל היבטיו וכן היבטים חברתיים. אף שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מייחסת חשיבות רבה לתחום החברתי ועוסקת בו רבות, בסקירה זו נידרש בעיקר להתחדשות העירונית במונח הפיזי, לתחום התכנון ולהוצאתן לפועל של תוכניות למגורים במרקם העירוני הקיים, ובפרט בתוכניות המרכזיות שבאחריות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – במסלול הרשויות המקומיות, במסלול המיסוי ובתוכניות המתאר העירוניות.

¹ התחדשות עירונית בהחלטת הממשלה: כל תוכנית המוסיפה יחידות דיור במרקם הקיים, ובכלל זה פינוי-בינוי, עיבוי, מילוי בנייה במגרשים פנויים (Infill), תמ"א 38 וכדומה.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ביום 4 באוגוסט 2016 אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המסדיר את הקמתו של גוף ייעודי שמטרתו להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, להכין תוכניות לקידום המיזמים ולסייע לדיירים ולבעלי דירות באזורים עירוניים בנויים. על פי החוק, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשמש הגוף המרכזי הממונה על תחום ההתחדשות העירונית בישראל. בין תפקידה: קידום ותקצוב של תוכניות ממשלתיות להתחדשות עירונית, סיוע לרשויות מקומיות וליזמים וכן מתן שירותי הכוונה וייעוץ לתושבי השכונות המתוכננות לעבור תהליכי התחדשות. בכל הקשור לבעלי הדירות והדיירים במתחמים, החוק מייצר מנגנוני סיוע בדמות הממונה על פניות הדיירים במיזמים להתחדשות עירונית, וכן הטבות במיסוי, הנחות בארנונה והתייחסות פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי. כמו כן החוק מגדיר את ההטבות ואת הכללים לקידום מיזמי התחדשות עירונית.

פעילויות הרשות מחולקות בין הפעולות השוטפות המתבצעות בכל שנה ובין מיזמים מיוחדים, פעולות בתחום הרגולציה, ביצוע מחקרים ועוד, הנעשים לפי צורך ובהתאם למדיניות הממשלה.

מבנה הרשות:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מורכבת מהמטה ומהלשכה של מנהל הרשות ומשלושה אגפים:

1 האגף הבכיר למדיניות עוסק בכלל נושאי התחדשות העירונית במדינת ישראל, בוחן את מגוון התהליכים ובונה כלים ופתרונות נרחבים לקידום יעיל ואיכותי של תהליכי ההתחדשות העירונית.

תפקידי האגף:

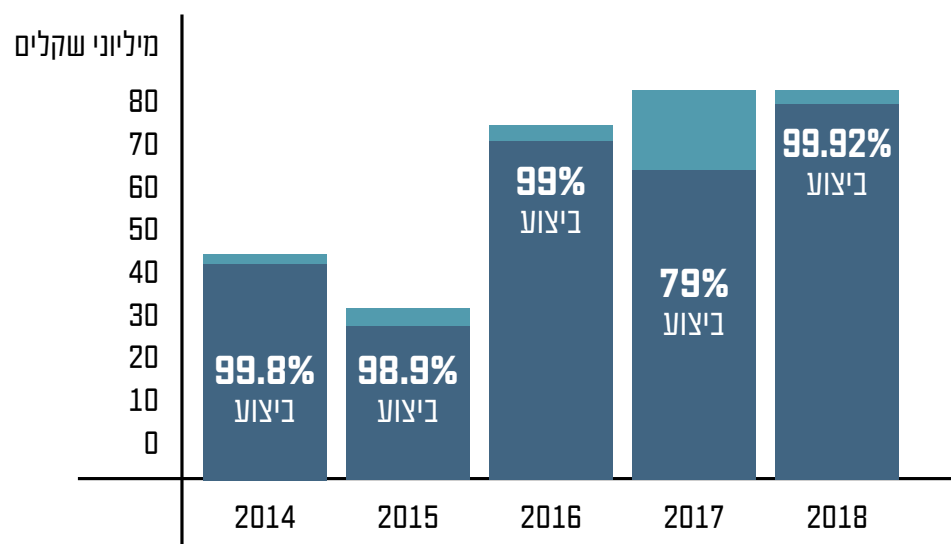
- ייעוץ לממשלה בתחום ההתחדשות העירונית
- גיבוש מתווי עבודה לקידום ההתחדשות העירונית
- זיהוי ומיפוי של חסמים עקרוניים וקידום פתרונות להסרתם
- הפעלת קרן להתחדשות עירונית
- ייזום וגיבוש של המלצות לשינויי חקיקה
- קידום מחקרים ופיתוח ידע, אמות מידה ועקרונות מנחים לתהליכי התחדשות עירונית
- גיבוש מודלים ומתווים כלכליים בהתאם לכדאיותם הכלכלית של המיזמים
- העמדת מסגרות סיוע רוחביות לרשויות המקומיות, לבעלי מקצוע, ליזמים ולדיירים
- קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק נגד רעידות אדמה במסגרת התחדשות עירונית
- ניהול מערכות מידע ומעקב אחר עמידה ביעדים ממשלתיים
- גיבוש ותכלול של תוכנית העבודה של הרשות
- גיבוש וניהול של תקציב הרשות
- ניהול הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

מנהלת האגף: עינת גנון

תקציב וביצוע לשנת 2018

תקציב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2018 עמד על 80 מיליון ₪, תקציב זהה לשנה הקודמת. שיעור ניצול תקציב ההרשאה להתחייב עמד על 99.92%. התקציב מתחלק בין מימון תוכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית, תכנון מפורט במסלול הרשויות המקומיות, קידום תוכנית מדינית לתגבור זכויות בנייה לאורך צירי מתע"ן, בדיקות היתכנות למתחמים, קידום פיילוט להתחדשות עירונית במגזר הערבי, הפעלת מנהלות עירוניות ותפעול, תשלום משכורות לעובדים ותפעול מבנה המשרדים לרשות.

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ושיעורי ביצוע 2014-2018 :



*בשנת 2017 ביצוע התקציב היה נמוך בשל הקמת הרשות הממשלתית בפועל באוקטובר 2017 - מלוא התקציב הועבר לקראת סוף השנה וקוצר הזמן לא איפשר לממשו במלואו.

2

האגף הבכיר לתכנון עוסק בקידום תהליכי תכנון ובביצועם: זיהוי אזורים אפשריים להתחדשות עירונית, ייזום וליווי של תכנון תוכניות מתאר, תוכניות מדיניות ותוכניות מפורטות להתחדשות עירונית וליווי מהלכי תכנון אחרים.

תפקידי האגף:

- איתור אזורים פוטנציאליים להתחדשות עירונית ומיפיקם
- קידום תהליכי תכנון להתחדשות עירונית ברמה הארצית והמחוזית
- ייזום ופרסום של הנחיות תכנון בעניין התחדשות עירונית
- ייזום תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות להתחדשות עירונית וליווי הליכי הביצוע שלהן
- ליווי תהליכי אישור של תוכניות בוועדות התכנון
- בקרה על תוכניות במסלולים למיניהם

מנהל האגף: גורי נדלר

3

האגף הבכיר לקשרי קהילה אמון על הנגשה ועל הפצה של המידע ושל הידע בתחום ועל שיתוף פעולה מיטבי בין הרשות המקומית, היום ובעלי הדירות, בין היתר באמצעות פרסום מדריכים, הפעלת מוקד מידע טלפוני וכן הקמה וליווי של רשת ארצית של מנהלות להתחדשות עירונית ברשויות המקומיות.

תפקידי האגף:

- הקמת המנהלות העירוניות ברחבי הארץ וליווי פעילותן השוטפת
- בקרה ומעקב אחר התקדמותם של מיזמי התחדשות עירונית
- פרסום, הסברה והנגשה של מידע לציבור בנושא התחדשות עירונית באמצעות הכנת מדריכים לבעלי דירות, ליזמים ולרשויות מקומיות
- קיום הדרכות מקצועיות
- קיום קשר שוטף עם הרשויות המקומיות
- קיום קשר שוטף עם גורמים חברתיים וקהילתיים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית
- פרסום הנחיות חברתיות וקיום הכשרות לעוסקים בקידום תהליכי התחדשות עירונית

מנהל האגף: חגי טולדנו

*

הממונה על פניות הדיירים:

ברשות הממשלתית פועלת הממונה על פניות הדיירים, שתפקידה לברר פניות דיירים, בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות או דיירים אחרים, הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם ואי-עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות).

הממונה: עו"ד תמר עדיאל זכאי

פרק ב

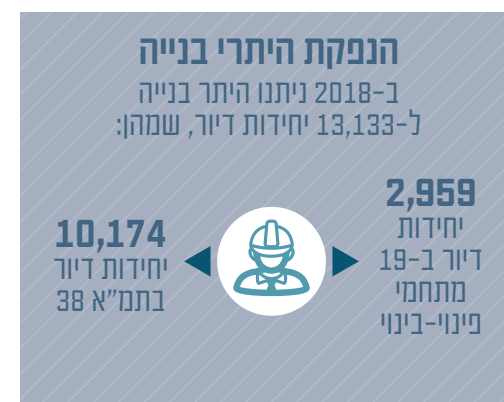
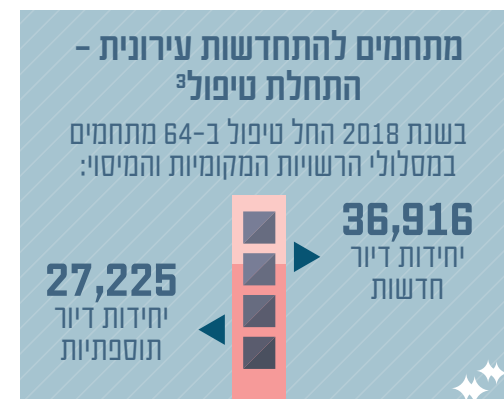
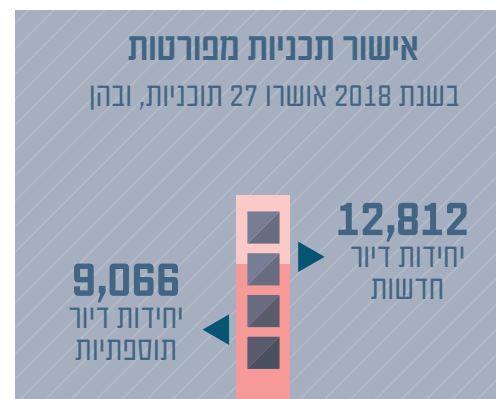
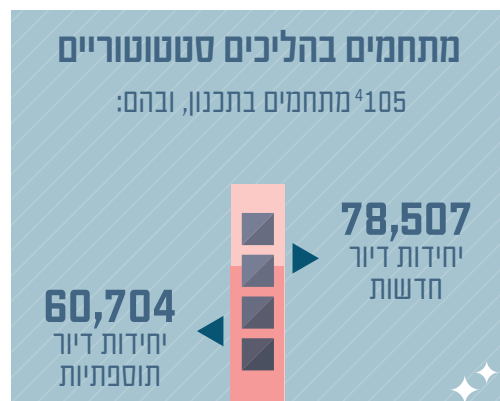
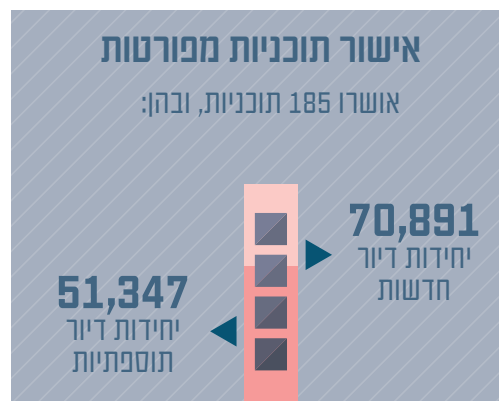
התחדשות עירונית במספרים



התחדשות עירונית במבט על

נתונים עיקריים לשנת 2018²

ריכוז נתונים כללי עד סוף שנת 2018



² הנתונים בדו"ח כולו נוגעים ליחידות דיור חדשות (היחידות הקיימות הנבנות מחדש וכן היחידות הדיור התוספתיות) אלא אם צוין אחרת.
³ התחלת טיפול - מתחמים להתחדשות עירונית שבהם החל טיפול ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית - החלטה מקדמית במסלול המיסוי ומיון ראשון ומיון שני במסלול הרשויות.
⁴ מתחמים בתכנון - לשם הזהירות נספרו במסלול הרשויות המקומיות תוכניות החל מההכרזה על המתחם, לנוכח הוודאות הגבוהה יותר לגביהן. במסלול מיסוי נספרו רק תוכניות אשר נידונו בוועדה המקומית.

יעדים לשנת 2018

החלטת ממשלה מס' 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 קבעה יעדים באשר להיקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040. בהחלטת הממשלה הוגדרו היעדים הן לאישור תוכניות התחדשות עירונית והן להתחלות בנייה במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי ותמ"א 38), על פי הטבלה שלהלן. על פי ההחלטה, נדרש תכנון של 82,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בין השנים 2017-2020. יעד זה כולל הגדרה רחבה של התחדשות עירונית, וכולל גם מתחמים בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2018 אושרו 12,812 יחידות דיור בתוכניות ההתחדשות העירונית, ללא אינפילים. כלומר, מדובר בפרמטרים שונים למדידה, ולכן לא ניתן לאשש עמידה ביעד שנקבע.⁵

נוכח העלייה הצפויה באישור תוכניות בשנים 2019-2020 (על בסיס תוכניות בהליכי תכנון), וכן בשקלול המידע שצפוי להתקבל באשר לתוכניות בהגדרה הרחבה (כולל אינפילים), הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית צופה עמידה ביעד הרב-שנתי לשנים 2017-2020 שהוגדר בהחלטת הממשלה.

בשנת 2018 נרשמה עלייה קלה בהיקף ההיתרים שניתנו לעומת שנת 2017, המבטאת עלייה קלה הן בתמ"א 38 והן בפרויקטים של פינוי ובינוי.

יעד פעילות שנתי (ביחידות דיור)	יישום 2017	יעד 2018	יישום 2018	התוכנית הרב-שנתית 2020-2017
היקף יחידות דיור בתוכניות שאושרו על פי לוח 3 בהחלטת הממשלה	8,537	16,000 ⁶ כולל אינפילים	12,812 ⁷ (ללא אינפילים)	82,000
היקף יחידות דיור בהיתרי בנייה שהונפקו מכוח תוכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)	12,682	9,000	13,133	36,000

⁵ בימים אלה פועלים מנהל התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעיבוד הנתונים כך שבדוח הבא יתאפשר מעקב אחר ביצוע היעדים של התחדשות העירונית עם אינפילים ובלעדיהם.
⁶ על פי יעד רב-שנתי לשנים 2017-2020 של 82,000 יח"ד לתקופה כולה, כולל מתחמים פנויים (אינפילים).
⁷ במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול המיסוי, לא כולל אינפילים.

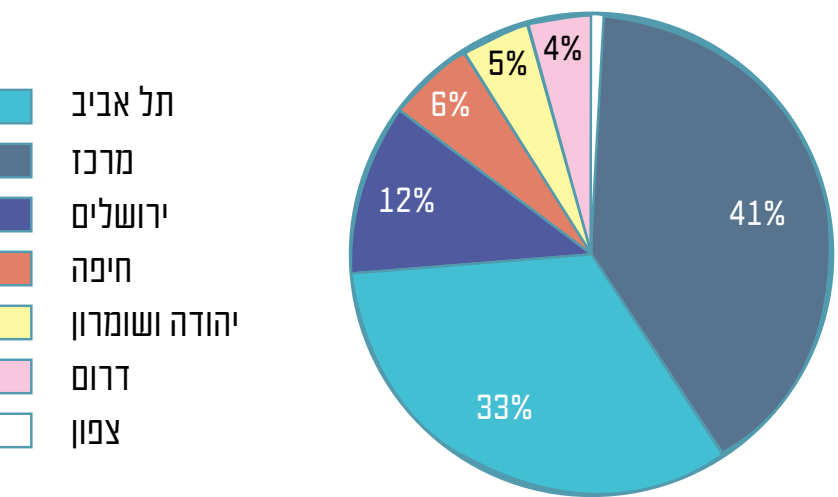
התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

מספר יחידות דיור בהליכי תכנון (שטרם אושרו) לפינוי-בינוי לפי מחוז:

המחוז	מספר המתחמים	מספר יח"ד המוצעות
המרכז	22	32,085
תל אביב	44	25,802
ירושלים	20	9,247
חיפה	8	4,482
יהודה ושומרון	3	3,700
הדרום	7	2,961
הצפון	1	230
סכום כולל	105	78,507

מספר יחידות הדיור הגבוה במחוז המרכז משקף כמה תוכניות גדולות במיוחד של אלפי יחידות דיור, בניגוד לתוכנית ממוצעת במחוזות תל אביב וירושלים, שבהן כ-500 יחידות דיור.

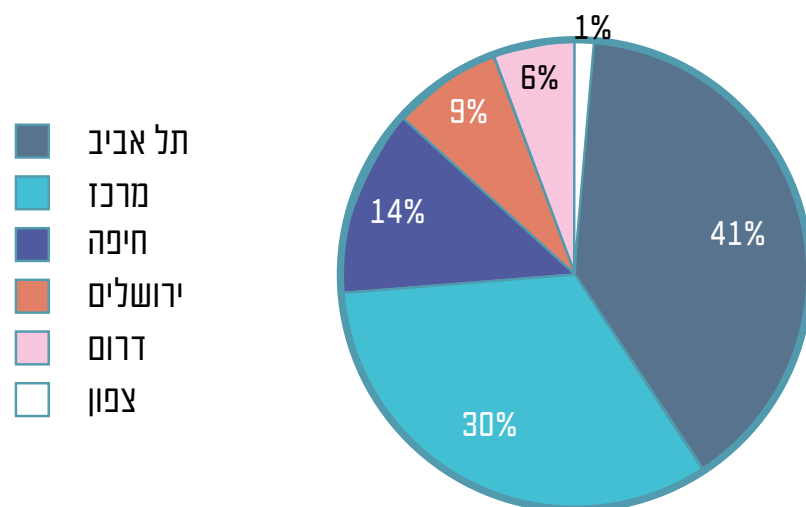
יח"ד מוצעות בהליכי תכנון לפינוי-בינוי בחלוקה למחוזות



התחדשות עירונית בחלוקה למחוזות- תכנון

מספר יחידות הדיור שאושרו לפינוי - בינוי לפי מחוז עד סוף שנת 2018

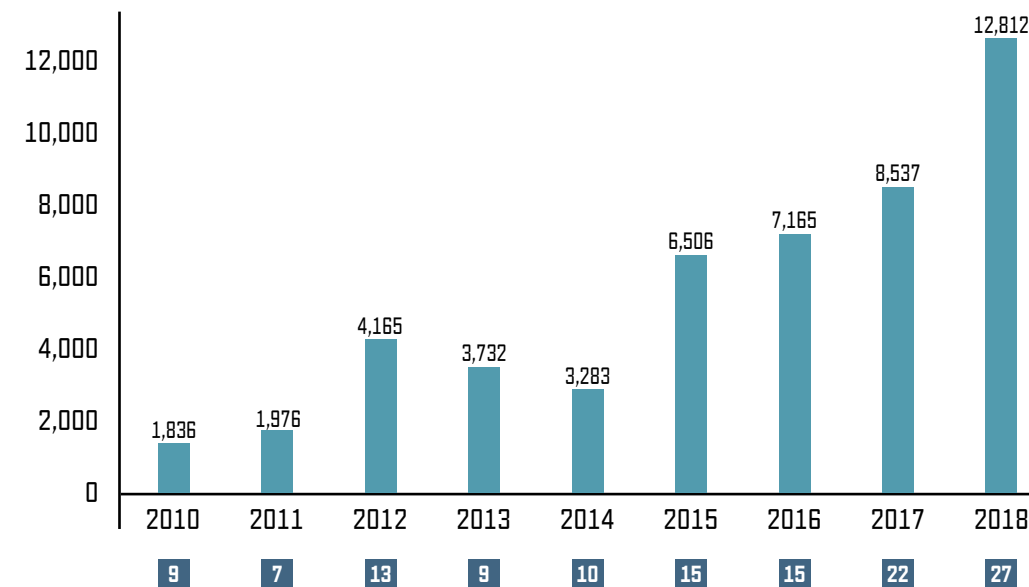
מספר יח"ד המוצעות	המחוז
28,869	תל אביב
20,780	מרכז
9,605	חיפה
6,186	ירושלים
4,271	דרום
442	צפון



במבט-על אפשר לראות שכ-70% מיחידות הדיור שאושרו עד היום הם במחוזות תל אביב ומרכז.

התחדשות עירונית לפי שנים - תוכניות שאושרו

היקף יחידות הדיור שאושרו בתוכניות פינוי-בינוי



מספר המתחמים מספר יחידות הדיור המוצעות

החל משנת 2015 נרשמת עלייה עקבית וניכרת במספר יחידות הדיור המאושרות בתוכניות פינוי-בינוי. השנה חלה עלייה ניכרת של כ-50% במספר יחידות הדיור שאושרו בתוכניות.

דירוג עשר הערים המובילות - תוכניות

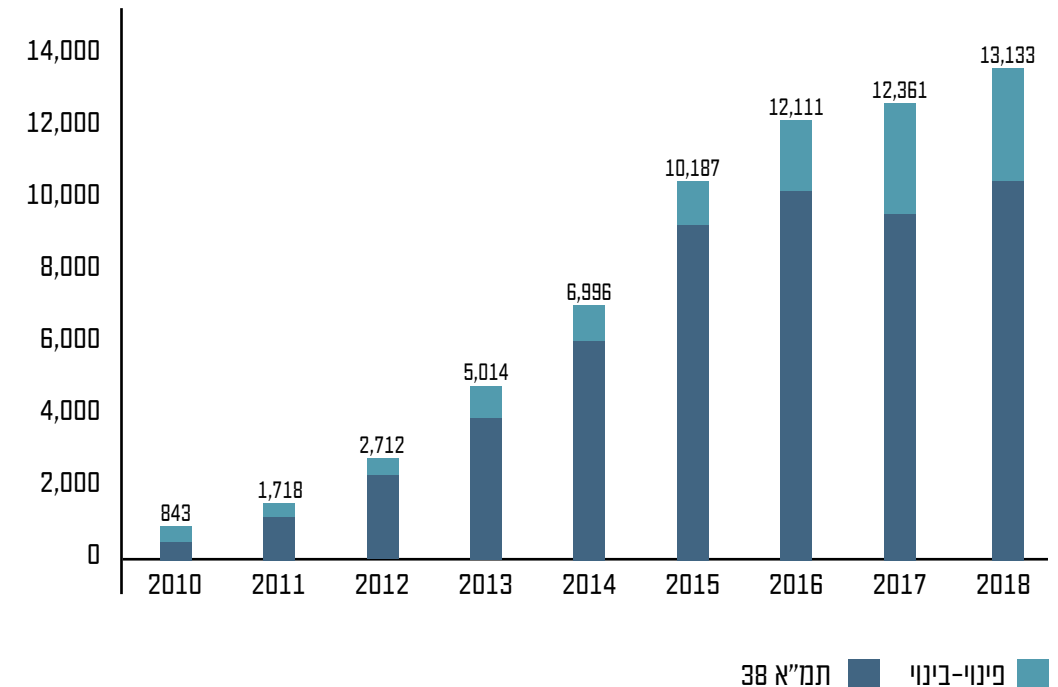
מספר יחידות דיור בתוכניות פינוי בינוי שאושרו עד סוף שנת 2018

היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב-יפו	26	2,294	6,813
בת ים	16	1,949	6,628
ירושלים	11	1,185	4,515
חיפה	10	1,770	4,428
קריית אנו	11	1,550	4,368
גבעתיים	5	1,280	4,354
נתניה	11	1,084	3,711
רמת גן	13	965	3,536
יהוד-מונוסון	9	528	2,984
פתח תקווה	10	608	2,907

תל אביב מובילה בהוספת יח"ד מוצעות בתוכניות מאושרות במיזמי פינוי-בינוי (6,813 יחידות דיור). ביחס לגודל האוכלוסייה, המובילה בהנפקת היתרים היא קריית אנו, ואחריה מדורגת יהוד-מונוסון.

התחדשות עירונית לפי שנים - היתרי בנייה

מספר יחידות הדיור שניתנו להן היתרי בנייה בהתחדשות עירונית, פינוי-בינוי ותמ"א 38



החל משנת 2010 נרשמה עלייה עקבית וניכרת במתן היתרי בנייה בהתחדשות עירונית. משנת 2015 נרשמה יציבות בהיקף היתרי הבנייה במסגרת תמ"א 38, לצד המשך מגמת עלייה במתן היתרים במיזמי פינוי-בינוי.

בשנת 2018 נרשמה עלייה קלה לעומת שנת 2017 במתן היתרי הבנייה הן בתמ"א 38 והן בפינוי בינוי, ובסך הכול עלייה של כ-5% בהיתרי בנייה חדשים בהתחדשות עירונית.

סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים במסלולי התחדשות עירונית - הרשויות המקומיות והמיסוי. הפרדה נקטה בין תוכניות שאושרו ובין תוכניות הנמצאות בשלבים השונים של הליכי התכנון ועתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי התכנוני. הנתונים נוגעים לתוכניות משלב הדיון בוועדה המקומית ואילך.

מתוך התוכניות המאושרות מפורטים היתרי הבנייה שניתנו בכל אחד מהמסלולים. הטבלה מעודכנת ל-31 בדצמבר 2018.



דירוג עשר הערים המובילות - היתרי בנייה

הנפקת היתרים (פינוי-בינוי) עד סוף שנת 2018: 

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
תל אביב-יפו	35	1,811
יהוד-מונוסון	10	1,792
קריית אנו	14	1,675
חיפה	13	1,455
רמת השרון	5	579
רחובות	7	571
רמת גן	17	561
ראשון לציון	5	460
פתח תקווה	12	360
נהריה	4	354

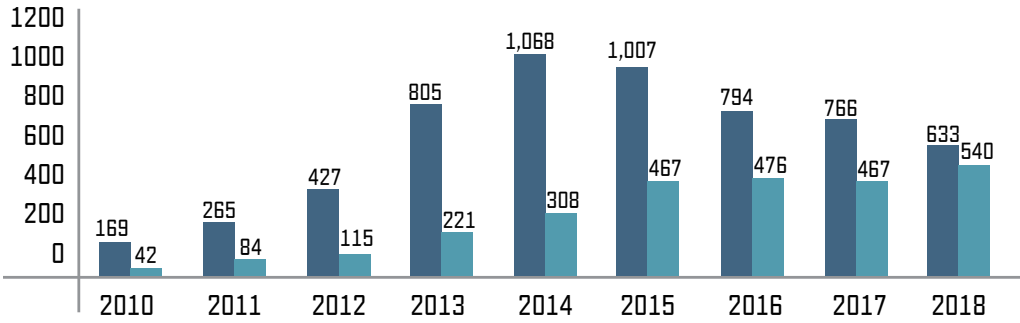
תל אביב-יפו מובילה בהנפקת היתרי בנייה במיזמי פינוי-בינוי (1,811 יחידות דיור). ביחס לגודל האוכלוסייה, המובילה בהנפקת היתרים היא קריית אנו, ואחריה מדורגת יהוד-מונוסון.

נתונים עיקריים - תמ"א 38

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו ביחס לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה¹¹ בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 (על מגוון מסלולים) משנת אישורה ועד סוף שנת 2018. נתוני תמ"א 38 נאספו על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע הממוחשבות של הוועדות המקומיות.¹²

שנת 2018 הייתה שנת שיא הן מבחינת הנפקת היתרי בנייה והן מבחינת מבנים שאוכלסו, לצד ירידה במספר הבקשות שהוגשו. בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 בנוגע ל-633 מבנים, הכוללים 14,862 יח"ד. ל-540 מבנים ניתנו בשנה זו היתרי בנייה, הכוללים כ-10,174 יח"ד, שמהן כ-5,300 יח"ד תוספתיות. כמו כן אוכלסו בשנה זו, 284 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התוכנית, ובהם כ-5,787 יח"ד.

בקשות והיתרים על פי שנים (מספר מבנים)



היתרים ■ בקשות ■

סך הכול	מסלול המיסוי (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)		מסלול הרשויות המקומיות (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)		סך הכול	סטטוס
	יחידות דיור	מתחמים	יחידות דיור	מתחמים		
105	78,507	68	41,377	37	סך הכול	תכנון
	60,704		32,444		תוספתי	תוכניות במהלך התהליך הסטטוטורי ⁸
185	70,891	96	36,375	89	סך הכול	תוכניות מאושרות
	51,347		26,626		תוספתי	תוכניות שאושרו, כולל תוכניות בשלבי הביצוע שלהן ⁹
56	12,911	30	5,942	26	סך הכול	היתרים
						מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה
23	3,545	10	1,924	13	סך הכול	אכלוס ¹⁰
						מספר יחידות הדיור אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שניתן להם היתר בנייה

¹¹ בדו"ח 2017 פורסמו בפעם הראשונה נתונים מהימנים בעניין היתרי הבנייה שניתנו במסגרת תמ"א 38. בדו"חות שפורסמו לפני 2017 נעשה שימוש בדיווח ידני לא מדויק. הדוחות האחרונים מועברים ישירות ממערכות המידע הממוחשבות של הוועדות המקומיות.

¹² לקריאה נוספת ולהרחבה בעניין תמ"א 38 בפרק ה'.

⁸ מתחמים בתכנון - לשם הזהירות לא נכללו בתכנון מתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית בלבד במסלול מיסוי אך התכנון טרם הגיע לדיון בוועדה המקומית.

⁹ ללא פרויקטים שהוחלט לגרוע (על פי הפירוט בפרק ד').

¹⁰ נתוני האכלוס נובעים מנתונים המדווחים על ידי הרשויות המקומיות, ועל כן הם חסרים.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בין השנים 2005-2018



סה"כ		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2005-2018
מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	
6,138	134,821	2,568	55,478	3,570	79,343	בקשות
2,767	53,687	1,042	18,853	1,725	34,834	היתרים שהונפקו
	25,924		12,075		13,849	יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שנוספו
955	17,907	313	6,301	642	11,606	אכלוס
	8,767		4,352		4,415	אכלוס-יחידות דיור שנוספו*

* למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות בכ-5% מההיתרים חסרים נתוני המצב הקיים, כך שאי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך, ניתן להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל גדול בכ-5% מהמספרים הרשומים בדוח.

דירוג עשר הערים המובילות בתמ"א 38 בשנת 2018

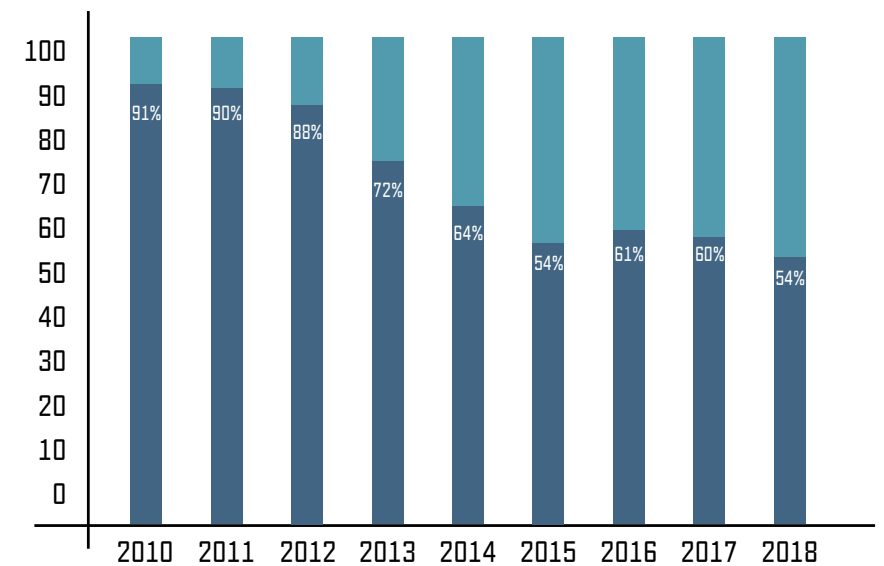
ישוב	חיזוק ותוספת	הריסה ובנייה מחדש
תל אביב-יפו	40	41
חיפה	27	32
רמת גן	7	40
חולון	18	28
ירושלים	31	4
אשדוד	34	
גבעתיים	8	17
פתח תקווה	16	8
הרצלייה	19	4
קריית אתא	2	20

בשנת 2018, תל אביב הובילה בהנפקת היתרים בתמ"א 38, עם 81 מבנים שקיבלו היתר בשנה זו. נתון גבוה זה נובע ככל הנראה מאישור תכנית הרבעים. ביחס לגודל האוכלוסייה, מובילה העיר אשדוד.

היחס שבין תמ"א 38 הריסה ובנייה לתמ"א 38 חיזוק ותוספת בנייה בהנפקת היתרים על פי שנים



הריסה ובנייה מחדש ■ חיזוק ותוספת



בשנת 2018 נרשמה עלייה קלה בשיעור היתרי הבנייה הניתנים במסגרת הריסה ובנייה מחדש לעומת היתרים הניתנים במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, עד ל-46% מכלל ההיתרים שניתנו.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2018



סה"כ		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2018
מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	
633	14,862	319	7,132	314	7,730	בקשות
540	10,174	250	2,083	290	6,372	היתרים שהונפקו
	5,238		2,285		2,953	יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שהונפקו
284	5,787	114	2,442	170	3,345	אכלוס
	3,023		1,654		1,369	אכלוס - יחידות דיור שנוספו*

לפי יישובים:

היישוב	מספר הדירות שנמכרו ביישוב	שטח דירה ממוצע במ"ר
רמת גן	350	91
אשדוד	261	133
חיפה	239	106
חולון	159	91
תל אביב-יפו	139	103
רעננה	114	116
ירושלים	112	110
הרצלייה	107	107
פתח תקווה	107	123
בת ים	106	99

מספר הדירות שנמכרו בחלוקה למסלולי התחדשות עירונית:

המחוז	מתחמי פינוי-בינוי	תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש	תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בנייה	סך הכול
הדרום	20	2	253	275
חיפה	93	164	153	410
ירושלים	67	10	35	112
המרכז	191	98	364	653
הצפון	6	7	32	45
תל אביב	126	622	370	1,118
סך הכול	503	903	1,207	2,613

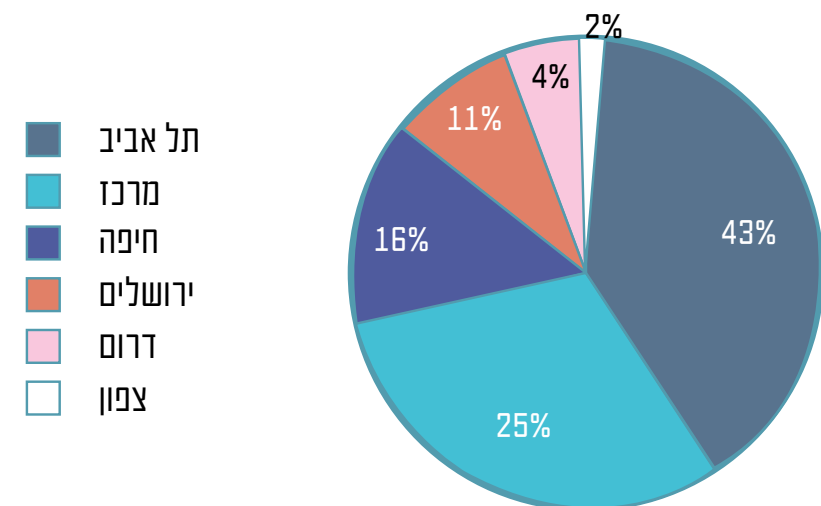
מכירת דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2018

החל מפברואר 2018 הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון אוסף נתונים על מכירת דירות חדשות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

בשנת 2018 נמכרו 3,800 דירות שנבנו במיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי), מתוך 27,540 דירות חדשות שנמכרו בישראל בסך הכול (21,937 על פי דיווח לממונה על חוק המכר ועוד 5,603 על פי דיווח לרשות המיסים). אם כן, שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית הוא 13.8% מכלל הדירות החדשות שנמכרו בשנה זו.

הנתונים שלהלן נוגעים למידע שדווח לממונה על חוק המכר בלבד, באשר ל-2,613 דירות חדשות שנמכרו במיזמי התחדשות עירונית (ואשר למכירת יתרת 1,187 יח"ד שדווחה לרשות המיסים, אין נתונים מלאים).

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי מחוזות



הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

בשנת 2018 ערכה הוועדה 13 ישיבות. בין היתר אישרה הוועדה במסלול הרשויות המקומיות **18 מתחמים למיון ראשון והמליצה לשר הבינוי והשיכון להכריז על 13 מתחמים** ולהאריך את תוקף ההכרזה של 9 מתחמים נוספים. כמו כן אישרה הוועדה **51 החלטות מקדמיות במסלול המיסוי והמליצה לשר הבינוי והשיכון להכריז על 9 מתחמים חדשים במסלול זה**. ההכרזה במסלול המיסוי נעשית ביחס חלק ממתחם (מקבץ). בהתאם להתקדמות היום בחתימת הסכמים עם בעלי הדירות.

בוועדה חברים נציגי שר הבינוי והשיכון (יו"ר), משרד החינוך, משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, מנהל התכנון, משרד הפנים, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, רשות מקרקעי ישראל ורשות המיסים, נציג הארגונים החברתיים ששר הרווחה ממנה בהסכמת שר הבינוי והשיכון. נוסף על כך הוועדה כוללת משקיפים מהרשויות המקומיות שממנה שר הפנים. ומשקיף ממשרד העלייה והקליטה.

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- נציג משרד הבריאות (יו"ר)
- נציג משרד החינוך
- נציג משרד ראש הממשלה
- נציג משרד האוצר
- נציג משרד התכנון
- נציג משרד הפנים
- נציג משרד להגנת הסביבה
- נציג משרד התחבורה
- נציג משרד העבודה
- נציג משרד הרווחה והשירותים החברתיים
- נציג משרד מקרקעי ישראל



הממונה על פניות הדיירים

הממונה על פניות הדיירים פועלת מתוקף סמכותה על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, (תשע"ו-2016), חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ב-2006.

סמכויות הממונה:

- לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות או דיירים אחרים והפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם
 - לברר פניות בנושא אי עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ולתת לבעלי דירות אישורים שלפיהם ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי-עמידה בהוראות החוק
 - לבטל עסקת פינוי-בינוי אם נמצא כי בעל דירה חתם על עסקה בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו
- תפקיד הממונה על פניות הדיירים איש בפעם הראשונה בשנת 2018. במהלך שנה זו הוגשו לממונה 40 פניות, ובהן פניות לביטול עסקאות, פניות לקבלת אישור שלפיו הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע, פניות שעניינן אי-עמידת מארגנים בהוראות החוק, בעיקר הפרה של חובת ההגינות והזהירות והחובה למסירת מידע מהותי, פניות בנושא בחירת בא כוח הדיירים או היזם ופניות בנושא ניגוד עניינים.

במהלך שנת 2018 קיבלה הממונה 5 החלטות. 16 החלטות בפניות דיירים מאותו המתחם יינתנו במאחד במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019. 8 פניות בוטלו או שבירורן התייתר, וחלק מהפניות עודן מתבררות.



צולם במסגרת פרויקט "קהילה בונה" עם תלמידי בית הספר למדעים ואמנויות, ירושלים, 2016

פרקג מיקוד מבט

פרויקטים מרכזיים בעבודת הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2018



חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-בינוי)

באוקטובר 2018 נכנס לתוקף תיקון מס' 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים). מטרת התיקון לחוק לעודד את הוצאתן לפועל של עסקאות פינוי-בינוי - בדגש על הסדרת היחסים שבין בעלי הדירות לבין היזם - בין היתר כדי לבסס את האמון ההדדי, את זרימת המידע ואת שיתוף הפעולה ביניהם. לכן, כחלק מהמגמה להפוך את החוק לתומך ולנותן כלים, תוקן גם שמו של החוק ל"עידוד מיזמי פינוי-בינוי". בנוסף, הושם דגש על שמירת זכויותיהם של הדיירים הקשישים.

עיקרי החוק:

נקיטת הליכים משפטיים נגד דיירים 'סרבנים'



סעדים בשל סירוב בלתי סביר לביצוע פינוי-בינוי: כאשר רוב של 80% לפחות מבעלי הדירות פנה אל בית המשפט, וזה קבע כי יש דייר המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, יהיה רשאי בית המשפט לאשר ולאכוף את ביצוע העסקה, וכן למנות אדם שהוא עו"ד או רו"ח ושאינו אחד מבעלי הדירות, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת פינוי-בינוי בשם בעל הדירה המסרב. זאת כחלופה לסעד הקיים בחוק, המאפשר לבית המשפט לקבוע כי הדייר הסרבן אחראי בניזקין כלפי שאר בעלי הדירות.

חובת עריכת כינוס לבעלי הדירות ומסירת עיקרי הצעה



תיקון זה בא להבטיח הליך מיטבי ליידוע ולשקיפות בין היזם לבין בעלי הדירות באופן הזה:

1. טרם חתימה על עסקת פינוי-בינוי ראשונה יקיים היזם כינוס או ישתתף בכינוס של בעלי הדירות בבניין, יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עימו ויצגי את פרטי עסקת הפינוי-בינוי המוצעת על ידו.

2. לא יאוחר משבועיים טרם מועד החתימה על עסקת פינוי-בינוי ראשונה בבניין, ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך הכולל את עיקרי ההצעה, המפרטת בין היתר את העקרונות לקביעת התמורה, את הבטוחות שיקבלו בעלי הדירות וכן פרטים על ניסיונו.

3. על היזם למסור לבעל דירה שחתם על ההסכם את מסמכי ההסכם או העתק נאמן למקור שלהם.

4. אם היזם לא יכנס אספה או לא ימסור את פרטי ההצעה, יוכלו בעלי הדירות לבטל את עסקת הפינוי-בינוי כל עוד לא חתמו עליה 40% ומעלה מבעלי הדירות בבניין. ההחלטה על ביטול עסקת פינוי-בינוי תתבצע בהודעה בכתב של בעלי הדירות ליזם, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקת פינוי-בינוי כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

בקרב יפורסמו תקנות לעניין אופן הכינוס, ההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי ההצעה, צורתו ואופן מסירתו.

דיירים קשישים בפינוי-בינוי



מתוך ההבנה כי לתהליכי התחדשות עירונית השפעה דרמטית במיוחד על אוכלוסיית הקשישים, התיקון לחוק מחייב את היזם להציע לקשישים חלופות תמורה נוספות ייעודיות להם. אם היזם לא יציע חלופות אלה, סירוב הקשיש ייחשב סירוב סביר.

הגדרת דייר קשיש: בעל דירה המתגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם.

1. על היזם להציע לקשיש אחת מהאפשרויות האלה, על פי בחירת היזם:

א. מתן אפשרות לקשיש לבחור אחת משלוש חלופות: * מעבר לדיור מוגן ותשלום תשלומי איזון עד לשווי דירת התמורה שהיה זכאי לה במסגרת הפרויקט. ** רכישת דירה חלופית על ידי היזם בעבור הקשיש ובשמו, בשווי דירת התמורה. *** קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש. לקשישים בני 80 ומעלה, כמוגדר בחוק, היזם נדרש להציע פתרון דיור באחת משלוש החלופות שבסעיף זה, כדי לחסוך את הצורך במעבר לשכירות.

ב. מתן שתי דירות קטנות במסגרת הפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה, אם יש אפשרות תכנונית לכך.

ג. מתן דירה חדשה בפרויקט בשטח קטן יותר מדירת התמורה, בתוספת תשלומי איזון עד לשווי של דירת התמורה.

2. קשישים בני 70 ומעלה אשר יקבלו אחד מפתרונות הדיור שפורטו לעיל יזכו בפטור ממס שבח וממס רכישה ובמע"מ בשיעור 0 כדי לאפשר התקדמות פרויקטים של פינוי-בינוי (בכפוף לתנאים מסוימים המפורטים בהצעת החוק).

3. דיירים קשישים ובעלי מוגבלויות בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ועיבוי: בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק מבנים ועיבוי יהיה היזם חייב להציע דיור חלופי זמני לקשישים בני 80 ומעלה, וכן לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, לתקופת ביצוע העבודות בבניין.

סמכות הממונה לקבוע כי עסקת פינוי-בינוי בטלה



הממונה לעניין פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאית לבטל עסקת פינוי-בינוי אם מצאה כי בעל הדירה חתם על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.

קטלוג תמ"א 38/1

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פרסמה בשנת 2018 קטלוג המתמקד בפרויקטים של תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיבוי ועוסק בפתרונות התכנון האפשריים להרחבת המבנים.¹⁴ בקטלוג מוצגים יתרונותיה והשפעותיה של תוספת הבנייה על הדירות הקיימות, על המבנים ועל השטחים המשותפים במגרש.

הקטלוג מיועד לבעלי הדירות, לבעלי מקצוע ולאנשי הרשויות המקומיות, ומאגד דוגמאות לפרויקטים של תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיבוי בטיפוסי בנייה מגוונים מרשויות שונות ברחבי הארץ.

הדוגמאות ערוכות לפי טיפוסי בניין אופייניים ונוגעות לשלושה מדדים חשובים בבחינת הפרויקט: מדיניות התכנון העירונית החלה על המקום ועל סביבת הבניין; הבניין והשינויים התכנוניים במרחב הציבורי המשותף; לובי, חדר מדרגות ומעלית; הדירה וההתאמות הנדרשות לצורך הרחבתה, תוספת ממ"ד ומרפסת.

הקטלוג נועד לשמש כלי הערכה ראשוני בבחינת מגוון האפשרויות לביצוע הרחבות, בשקילת היתרונות והחסרונות הכרוכים בחיבור של ישן וחדש, בתוספת ממ"ד, מרפסות ומעליות, וכן בבחינת ההשפעות על המבנה כולו: תוספת דירות, שטחים משותפים, חצר, לובי ועוד.

טיפוסי מבנים:



בית דירות משותף מטיפוס מלבני או מרובע: טיפוסים אלה הופיעו כבר בשנות השלושים, ומקורם בפרצלציית המגרשים בעיר הגנים. המבנים מאופיינים בדירות מרווחות, בגובה של עד ארבע קומות ובקווי בניין צדדים צרים לבניין השכן, בנסיגה בחזית קדמית לרחוב ובחצר אחורית. במהלך שנות השישים צבר תאוצה טיפוס זה והחל להשתלב בפרויקט השיכון הציבורי בערים רבות.



טיפוסי H: בראשית שנות השישים החליף טיפוס חדש את מבנה הרכבת, בלוק ה-H. טיפוס זה מאופיין בדרך כלל בארבע דירות בקומה שלה. במרכז החזית הסימטרית לרוב ממוקם חלל המגורים. טיפוס ה-H מבטא את המעבר מאדריכלות ביוזמת המדינה לארכיטקטורת השוק הפרטי.



רכבת: הבתים הטוריים מרובי הכניסות וחדרי המדרגות החלו להופיע בשנות החמישים, ובנייתם בוצעה ביוזמת המדינה. גובהם של מבנים אלה הוא על פי רוב עד ארבע קומות, חלקם נבנו על קומות עמודים. בטיפוס זה יש כמה כניסות וכמה חדרי מדרגות, ומספר הדירות בכל כניסה ובכל בניין משתנה. לטיפוס זה יש שני כיווני אוויר, ובדירות הצדדיות יש חזית צד אטומה.

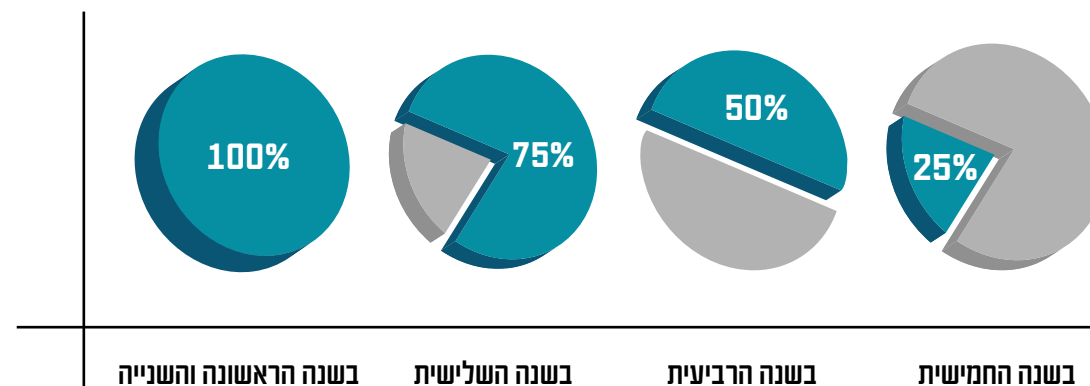


מבנים מטיפוס מורכב: מבנים אלה משלבים כמה טיפוסים או נוגעים למבנה שאינו תואם את הטיפוסים שפורטו לעיל.

הנחה בארנונה לדיירים ממשיכים

כדי לצמצם את העלויות הנוספות של הדיירים החוזרים בפרויקטים של פינוי-בינוי, נקבע בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי תינתן להם הנחה בארנונה. בסוף שנת 2018 פורסמו תקנות המסדירות את מתן ההנחה ביחס לשטח שנוסף בדירת התמורה החדשה. תקופת הזכאות להנחה היא חמש שנים מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החלופית. ההנחה תינתן לאחר בדיקה של הכנסתו החודשית הממוצעת של בעל הדירה ביחס למספר הנפשות המתגוררות בדירה, ובתנאי שהחזיק בדירה שלוש שנים ברציפות טרם נהרסה.

ההנחה:



דוגמה:

בעל דירה ששטחה 75 מ"ר חתם על עסקת פינוי-בינוי. תמורת דירתו הישנה קיבל דירה חדשה ששטחה 100 מ"ר (כלומר, ההפרש בין שטחי הדירות הוא 25 מ"ר).

על 75 מ"ר הוא ישלם את מלוא הארנונה, ועל 25 מ"ר הוא זכאי להנחה בשיעור של 100% בשנתיים הראשונות, 75% בשנה השלישית, 50% בשנה הרביעית ו-25% בשנה החמישית.

כמו כן, במהלך אותן חמש שנים לא תחול העלאה בתשלומי הארנונה בשל שינוי התעריף החל על האזור שבו נמצאת דירת התמורה, גם אם תחול העלאה על האזור כולו.

¹⁴ הקטלוג מופיע במלואו באתר בקישור: http://ext.moch.gov.il/books/tama_38 את הקטלוג ערכו נילי רננה חר"ג ויאן טנדרוולד, ארכטיק אדריכלים.



מצב מוצע



מצב קיים



דוגמא מתוך הקטלוג:
פרויקט מס' 19
רח' הרצוג 1, הרצליה
גוש 6532, חלקה 271
אדר' יריב מנדל

בשנת 2014 אושרה תוכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, אשר מתווה מסגרת תכנונית ליישום תמ"א 38 בהרצליה, ומספרה הר/2213. התוכנית קובעת זכויות בנייה (תוספת זכויות בנייה: במסלול חיזוק ועיבוי תוספת של 2.5 קומות, ובמסלול הריסה ובנייה מחדש תוספת של 3.5 קומות), מספר הדירות לתוספת בשני המסלולים, הוראות לנושא הסדרי חנייה לפרויקטים והנחיות והוראות עיצוביות.

הבקשות לפרויקטים מכוח תמ"א 38 נבחנות ומקודמות מתוך הדגשת הצורך בשמירת איכות המרחב הציבורי בד בבד עם האיכות הארכיטקטונית של הפרויקט המוצע. כמו כן מתבצעות פעולות של מעקב ובקרה על מספר הדירות הנוספות ועל התאמת התשתיות הנדרשות לשמירת איכות חיי התושבים בעיר והשירותים שהם מקבלים.

6 דירות קיימות + 3 דירות חדשות

תוכנית החיזוק מוסיפה לכל דירה קיימת ממ"ד בשטח של כ-8 מ"ר ומרפסת בשטח של כ-14 מ"ר. התוכנית גם מרחיבה את חדר המגורים בשטח של כ-7 מ"ר, את המטבח בשטח של כ-8 מ"ר ואת חדר השינה בשטח של כ-4 מ"ר. הכניסה לממ"ד נעשית דרך חדר המגורים ומאפשרת שימוש יעיל בממ"ד כחדר שינה נוסף. התוכנית מרחיבה את לובי הכניסה בקומת הקרקע ומוסיפה מחסנים בשטח כולל של כ-75 מ"ר לשימוש הדיירים. מעלית נוספה כחלק בלתי נפרד מחדר מדרגות קיים.



סכמת בינוי - חתך רוחב



סכמת בינוי - חתך אורך

מרפסת ממ"ד מעלית מוצעת מדרגות תוספות בינוי קיים



סכמת בינוי - דירה



סכמת בינוי - קומה טיפוסית

פיתוח הכשרות

כחלק מתפקידי הרשות להנגשת מידע ולהכשרת העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית נערכו בשנת 2018 כמה הכשרות, הדרכות וימי עיון, ובהם אלו:

1. **קורסים לעובדי המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית**
במהלך שנת 2018 גיבשה הרשות הממשלתית וארגנה שני קורסים לעובדי המנהלות. בקורסים ניתנו כלים לעובדי המנהלות בנושאי תכנון, חברה, כלכלה ומשפט, להיכרות עם תחום ההתחדשות העירונית ולהבנה רחבה שלו.
2. **ימי עיון למנהלי המנהלות העירוניות ולאנשי מקצוע מהרשויות המקומיות**
נערכו ארבעה ימי עיון במגוון נושאים, ובהם יום עיון עם מהנדסי הערים ומנהלי המנהלות, שבו הוצגו תפקידי המנהלות ונידון נושא שיתוף הפעולה בין המנהלת להתחדשות עירונית ובין אגף ההנדסה ברשות. כמו כן אורגן יום עיון להצגת תוכניות ונוהלי עבודה ברשויות למיניהן.
3. **קורסים להכשרת יועצים חברתיים**
כחלק מהרצון לשלב יועצים חברתיים בכל מיזם התחדשות תמכה הרשות בשלושה קורסים שבנו מנהלות עירוניות. קורסים אלו היו הכשרת בסיס לתפקיד, וכללו בין השאר העמקה בתפקידי היועץ החברתי, כולל הכנת דו"ח חברתי והטמעתו, ליווי התארגנויות בעלי דירות, ליווי תהליכי שיתוף הציבור ועוד.
4. **קורסים להדרכת תושבים**
כחלק מתפקידי המנהלות העירוניות להעצים את התושבים בתהליכי ההתחדשות נערכו שישה קורסים שניתנו בהם כלים לתושבים ליזום מיזמים ולארגן בעלי דירות. תושבים שעברו קורסים אלו משמשים כנציגות המובילה את ההתארגנות לקראת פרויקט בבניינים שבהם הם מתגוררים.



הכשרת יועצים חברתיים - מנהלת ירושלים



קורס לעובדי המנהלות להתחדשות עירונית

מדריכים לעבודה חברתית בהתחדשות עירונית

כחלק מהמגמה להנגיש מידע וידע לציבור ולייצר הנחיות וסטנדרטיזציה לתחום החברתי בהתחדשות עירונית פורסמו מספר מדריכים מספר בשנת 2018, ואפשר למצוא ביניהם את המדריכים שלהלן:



מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית¹⁵

מסמך מנחה זה נכתב כדי לייצר סטנדרטיזציה והבנה מהו דו"ח חברתי וכיצד יש לעורכו. המדריך מאגד ידע מקצועי רב הקיים בשטח ובאקדמיה לכדי כלי מעשי המסייע בעריכת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות ומפרט את השלבים שבהם מומלץ לערוך דו"ח, את הנתונים שחשוב לאסוף, את הדרך שבה אפשר לדייק את המלצות מתוך הממצאים הרבים, את הגופים שלהם יש להגיש את המלצות הדו"ח, את המלצות שאפשר להטמיע בתכנון ואת החשיבות שבבניית תוכנית עבודה חברתית ארוכת טווח לליווי דיירי המתחם הנשענת על ממצאי הדו"ח. המדריך מיועד לרשויות מקומיות, למנהלות עירוניות, ליזמים, ליועצים חברתיים ועוד.



מדריך עבודה חברתית במסלול מיסוי

מטרתו של מדריך זה להבנות ידע ולהדגיש את החשיבות שבעבודה של יזמים עם בעלי דירות ותושבים בתהליכי התחדשות עירונית. במדריך מפורטות המלצות והנחיות לליווי דיירים במיזמי התחדשות, לארגונים, לעדכונים ולהנגשת מידע להם. מדריך זה עובר כעת עדכון בהתאם לחקיקה החדשה (חוק פינוי-בינוי - עידוד מיזמי פינוי-בינוי), ויתפרסם בקרוב.



מדריך לזכויות דיירי הדיור הציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית¹⁶

מסמך זה בא להנגיש את המידע הנוגע לזכויותיהם של דיירי הדיור הציבורי שדירותיהם כלולות בפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38, על סמך הקבוע בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (2016) ובנוהלי משרד הבינוי והשיכון. המדריך מפרט גם את האפשרויות שיש בידי דייר לבחירת מגוריו, ומדגיש שזכותו הבסיסית היא לחזור ולהתגורר עם שאר דיירי הבניין במתחם החדש שנבנה. אם הדייר מעדיף שלא לחזור לבניין החדש, יש בידי עווד כמה אפשרויות בחירה.

¹⁵ ניתן למצוא את המדריך באתר בקישור: http://ext.moch.gov.il/books/renewal_012018/10

¹⁶ ניתן למצוא את המדריך באתר בקישור: https://www.gov.il/he/Departments/guides/zchuyot_hadayar_renew



מסמך מדיניות
שכונת קריית גיורא
(דני לזר אדריכלים)



נספח נוף של מסמך המדיניות
(דורית מרגלית אדריכלות נוף)



מתחם הכלנית,
קריית גיורא
(צפון גרשון צפור ברק
אדריכלים ומתכנני ערים)

מסמך מדיניות שכונת כמחולל תהליכי התחדשות עירונית

שכונת קריית גיורא היא אחת משכונות המגורים הוותיקות באור יהודה. בשכונה שיכונים בני שלוש-ארבע קומות, מבנים צמודי קרקע וכמה מבנים שגובהם שבע-עשר קומות. בשכונה מבני ציבור ומוקדי מסחר מקומיים.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף קריית אור יהודה קידמו תוכנית מתאר להתחדשות עירונית לשכונה, שהוסבה למסמך מדיניות. זהו מסמך מנחה שמטרתו להניע תהליכי התחדשות עירונית בשכונה תוך כדי שיפור איכות החיים של התושבים, שמירת תחושת הקהילתיות הקיימת ויצירת ודאות לתושבים, ליזמים ולרשות המקומית. המסמך אושר בוועדה המקומית באוגוסט 2018 והוצג בפני הוועדה המחוזית.



המסמך נוגע לכמה וכמה היבטים בתהליכי ההתחדשות:

- התחדשות המגורים בכלים של פינוי-בינוי ועיבוי באמצעות תמ"א 38 'מוגברת'
- התחדשות המרחב הציבורי על ידי עיבוי שטחי הציבור הקיימים ויצירת חתכי רחוב חדשים
- יצירת מערכת צירים המעודדת הליכה ברגל ורכיבה על אופניים
- פתרונות תנועה וחנייה לכלי הרכב הפרטיים, בין היתר על ידי הקמת חניונים ציבוריים

מיזמי פינוי-בינוי בשכונת קריית גיורא באור יהודה

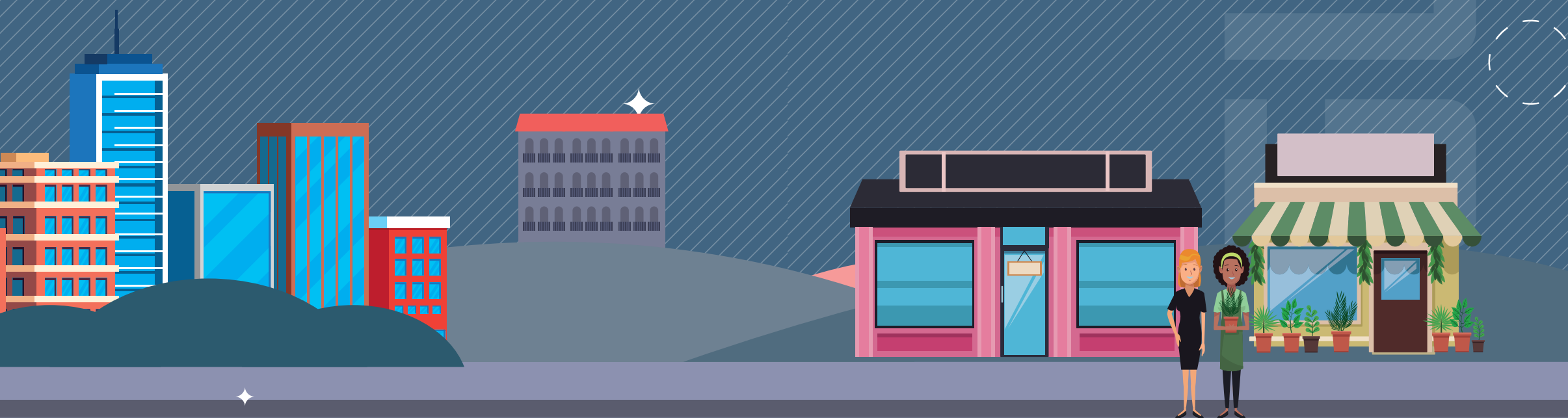
פועל יוצא של הכנת מסמך המדיניות השכונתית, וביתר שאת לקראת אישורו, הוא התקדמות מיזמי פינוי-בינוי במתחמים שהוגדרו במסמך המדיניות כמתאימים לכך. כל המיזמים נבחנו ברשות המקומית לנוכח מסמך המדיניות.

עד כה קודמו בשכונה שישה מיזמי פינוי-בינוי; התוכניות באשר לשניים מן המיזמים מקודמות במסלול ותמ"ל.

לדוגמה, במתחם הכלנית מקודמת תוכנית מפורטת במסלול ותמ"ל, המציעה הריסה של 114 יחידות דיור קיימות והקמת 656 יחידות דיור חדשות. כמו כן התוכנית מציעה מבנה ציבור, חזית מסחרית ושטח ציבורי פתוח מרכזי במתחם. התוכנית נבחנה לנוכח עקרונות מסמך המדיניות, ונערכו בה שינויים מספר כדי להתאימה לעקרונות המפורטים בו.

פרק ד

מסלולי קידום והיקפי פעילות



מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית

פרויקט התחדשות עירונית הוא פרויקט משותף למגזר הציבורי (משרדי ממשלה ורשויות מקומיות) ולמגזר הפרטי (בעלי זכויות בנכסים ויזמים פרטיים). בהכירן את התועלות הגלומות בתהליכי התחדשות עירונית, יצרו ממשלות ישראל בשני העשורים האחרונים כמה מסלולים לעידוד ולמימוש של פרויקטים אלה, והמסלולים מעוגנים בהחלטות ממשלה, בתוכניות מתאר ארציות ובחקיקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות, מסלול היזמים (מיסוי) ותמ"א 38. כמו כן הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים, אשר מטרתן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית וטיפול במרחב הציבורי.

מסלול הרשויות המקומיות

במסלול זה הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט ואחראית לקידום היבטי הציבוריים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית, פינו-בינו או עיבו בניה, וכן פועלת לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. הרשות המקומית מסתייעת במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות מתכננים המקדמים תוכנית מפורטת למתחם וכן מידעים את התושבים ואת בעלי הזכויות במתחם, משתפים אותם בנעשה ומסייעים בהקמת נציגויות תושבים שיוכלו לפעול, לאחר אישור התוכנית, להוצאתה לפועל. כמו כן שר הבינו והשיכון מכריז על המתחם 'מתחם פינו-בינו' לתקופה של שש שנים (יש אפשרות הארכה לשש שנים נוספות). נוסף על מימון הפעילויות האמורות ההכרזה מקנה גם הטבות מיסוי (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן יש אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים, המותנית בהחלטת מועצת העיר ובאישור שר הבינו והשיכון ושר הפנים.

מסלול המיסוי

מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכנית ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. גם במסלול זה הכרזת המתחם 'מתחם פינו-בינו' או 'עיבו בניה' מוגבלת לתקופה של שש שנים (ואפשר להאריכה בשש שנים נוספות). כמו במסלול הרשויות המקומיות, ההכרזה מקנה הטבות מס (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן יש אפשרות כאמור לעיל לפטור מהיטל השבחה למגורים, ובלבד שאין כדאיות כלכלית ללא הפטור.

תמ"א 38

תוכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) מתמצת את תהליכי החיזוק על ידי מתן תוספת זכויות בנייה בהליך של הוצאת היתר בניה בלבד. התוכנית חלה על מבנים שהיתר הבניה שלהם ניתן עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. אפשר לממש את התוכנית

בשתי דרכים: דרך אחת היא חיזוק ועיבו (מכונה תמ"א 38/1) - במסלול זה מוסיפים על הבניין הקיים או לציודו עד שתיים וחצי קומות וסוגרים קומת עמודים אם ישנה, ובתמורה מחוזק הבניין כולו והדירות הקיימות מורחבות, כולל תוספת ממ"דים. הדרך האחרת למימוש התוכנית היא הריסה ובנייה מחדש (מכונה תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3) - במסלול זה הורסים את הבניין ומקימים במקומו חדש, והיקף תוספת זכויות הבניה נקבע בהתאם למספר הקומות הנוכחי אגב אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תוכניות מפורטות מאושרות. הבניין החדש נבנה בהתאם לתקנים העדכניים, לרבות בנושאי בטיחות ועמידות מפני רעידות אדמה.

תוכניות מתאר ותוכניות אב להתחדשות עירונית

תוכניות מתאר ותוכניות מדיניות להתחדשות עירונית מיועדות ליצירת תשתית תכנון סטטוטורי ואסטרטגי לרשות המקומית ולקידום מהיר של פרויקטים עתידיים להתחדשות עירונית בתחומה מתוך הסתכלות כוללת על צורכי השכונה בהיבטים של שטחים ציבוריים, תחבורה, שטחים פתוחים, חברה ותושבים, מוסדות ציבור ועוד. את התוכנית מלווה צוות יועצים נרחב, הכולל אנשי מקצוע ממגוון תחומים רלוונטיים. את התוכנית מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית כדי להגיע לתוצר המתאים לצורכי העיר והשכונה. התוכנית יוצרות ודאות הן לתושבים והן ליזמים באשר למסלולי הפיתוח הרלוונטיים בכל אזור. כמו כן התוכנית משמשות כלי עבודה לרשות המקומית, בין היתר כדי לקבוע תוכנית פעולה בנוגע למרכיבים הציבוריים.

כל אחד מהמסלולים, למעט פרויקטים של תמ"א 38, כולל טיפול במרחב הציבורי נוסף על רמת המבנה היחיד. לפיכך, היתרון במסלולים אלה הוא מתן פתרונות לצרכים כגון בעיות תחבורה, מחסור קיים או עתידי במוסדות ציבור ובשטחים ירוקים ועוד. תמ"א 38 מסייעת בחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה בלבד אגב שיפון הדירות הקיימות, ואילו המסלולים הנוספים בוחנים גם את רמת הרחוב, השכונה והעיר ופועלים למלא את הצרכים של כלל התושבים בהסתכלות רחבה לעתיד. מנגד, פרויקטים בתמ"א 38 מאפשרים קידום מהיר ופשוט למדי של התחדשות עירונית ברמת הבניין.

במהלך השנים נקבעו הסדרים נלווים וחוקים שמטרתם לעודד את מימוש הפרויקטים, למשל בהיבטים קנייניים (שיעור ההסכמות הנדרש לצורך מימוש התהליכים; הטבות מיסוי; התייחסות לאוכלוסיות מיוחדות כמו קשישים ודיירי דיור ציבורי ועוד).

השוואה בין המסלולים

המאפיין	מסלול	
	הרשויות המקומיות והמיסוי	תמ"א 38
אופן הביצוע	1. פינוי-בינוי למתחם 2. עיבוי בנייה למתחם	הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) עיבוי מבנה קיים או תוספת (תמ"א 38/1)
מאפייני מבנה המגורים	ללא מגבלה	מבנים שהיתר בנייתם ניתן לפני 1 בינואר 1980
אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט	תוכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או מקומית עצמאית מיוחדת או ותמ"ל, וכן היתר בנייה - ועדה מקומית	היתר בנייה מכוח התמ"א - ועדה מקומית
הכרזה על מתחם	יש	אין
חובת הכנה של תוכנית מפורטת (תב"ע)	יש	אין
מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413	פינוי-בינוי - עמידה מלאה בתקן; עיבוי - התאמה מרבית לתקן 413 חלק 3	
הגורמים המעורבים בפרויקט	הממשלה, הרשויות מקומיות, היום ובעלי הזכויות	
היקף הפרויקט	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור קיימות, בדרך כלל כמה מבנים סמוכים	בניין יחיד
זכויות הבנייה	זכויות מוקנות - היקפן נקבע לפי תוכנית מפורטת	זכויות מותנות - נקבעות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, והיקפן המרבי נקבע בהוראות התמ"א

השוואה בין המסלולים - הטבות

ההטבה	מסלול הרשויות ומסלול המיסוי	תמ"א 38
מימון ממשלתי של הכנת תוכנית מפורטת	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	אין
מימון ממשלתי של עלויות ניהול ותכנון המיזם והתהליכים החברתיים	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	אין
פטור מהיטל השבחה למגורים	אפשרות לפטור מלא או לתשלום חלקי (25% מההשבחה), מותננית בהחלטה של מועצת הרשות המקומית ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים	פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: גבייה חלקית (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה נוסף על 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע פטור מתשלום זה או תשלום של שמינית ההשבחה (12.5% במקום 25%) באישור מועצת הרשות המקומית
פטור ממס שבח לדיירים	פטור לפי הוראות הפרק החמישי - 4 לחוק מיסוי מקרקעין (פינוי ובינוי)	פטור לפי הוראות פרק חמישי - 5 לחוק מיסוי מקרקעין (פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38). בתוקף עד סוף שנת 2021
פטור ממס רכישה לדיירים	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות הפרק החמישי - 4: פינוי-בינוי	אין חיוב במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות



טקס הריסת פרויקט פיני-בינו, מתחם רקנאטי, תל אביב, 2019.

ההטבה	מסלול הרשויות ומסלול המיסוי	תמ"א 38
מע"מ על שירותי הבנייה	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין
מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה	דירה או יחידה אחת במתחם	בתמ"א 38/2: דירה או יחידה אחת בבניין; בתמ"א 38/1: ללא הגבלה
תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס	הגבוהה שבאפשרויות אלה: • דירה בגודל עד 120 מ"ר • דירה בשווי של 150% משווי הדירה הקיימת בניכוי שווי זכויות הבנייה, המועברות ליזם • דירה הגדולה ב-50% משטח הדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	בתמ"א 38/1: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת; בתמ"א 38/2: הגבוהה מאפשרויות אלה: • תוספת של עד 25 מ"ר לגודל הדירה הקיימת • שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,770,000 ₪ בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל
פטור מדמי היתר לרמ"י	קיים בבנייה רוויה מכוח החלטה מספר 1519 של מועצת מקרקעי ישראל	

מסלול הרשויות המקומיות - הכרזה

בשנת 2018 הוכרזו 13 מתחמים חדשים לפינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 4,317 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 15,074 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התוכניות מבטיחות תוספת מבני ציבור, שטחי מסחר, שצ"פים ומשרדים. לאחר אישור החלטת רמ"י 1519 באשר לקרקע משלימה, ולנוכח מאמצי הרשות למימוש ההחלטה, שמונה מהמתחמים שהוכרזו בשנת 2018 מסתמכים על הקצאת קרקע משלימה לצורך יצירת כדאיות כלכלית. לאחר ההכרזה על המתחמים מתחיל הליך הכנת התוכניות לצורך הגשתן למוסדות התכנון ואישורן, וכן הליך אפיין חברתי ושיתוף הציבור בתהליך.

מתחמים שהוכרזו בשנת 2018

יישוב	שם המתחם	יחידות דיור במצב הקיים	יחידות דיור במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
מגדל העמק	העצמאות	63	230	
ירושלים	הנורית	662	1,971	
ירושלים	שטרן	336	730	
גבעת שמואל	גיורא	552	1,500	25,000
יהוד-מונוסון	מוהליבר	336	1,332	
לוד	כיכר קומנדו	120	568	18,500
לוד	העיר העתיקה	1,200	4,717	
נס ציונה	נחמיה	271	587	
ראשון לציון	רמת אליהו ש"י עגנון	112	115	
אשקלון	אהוד/התחיה	112	714	
אשקלון	בנימין	132	660	
חולון	מבצע סיני	85	450	
חולון	יוספטל	336	1,500	

סך הכול

15,074
יחידות דיור במצב המוצע

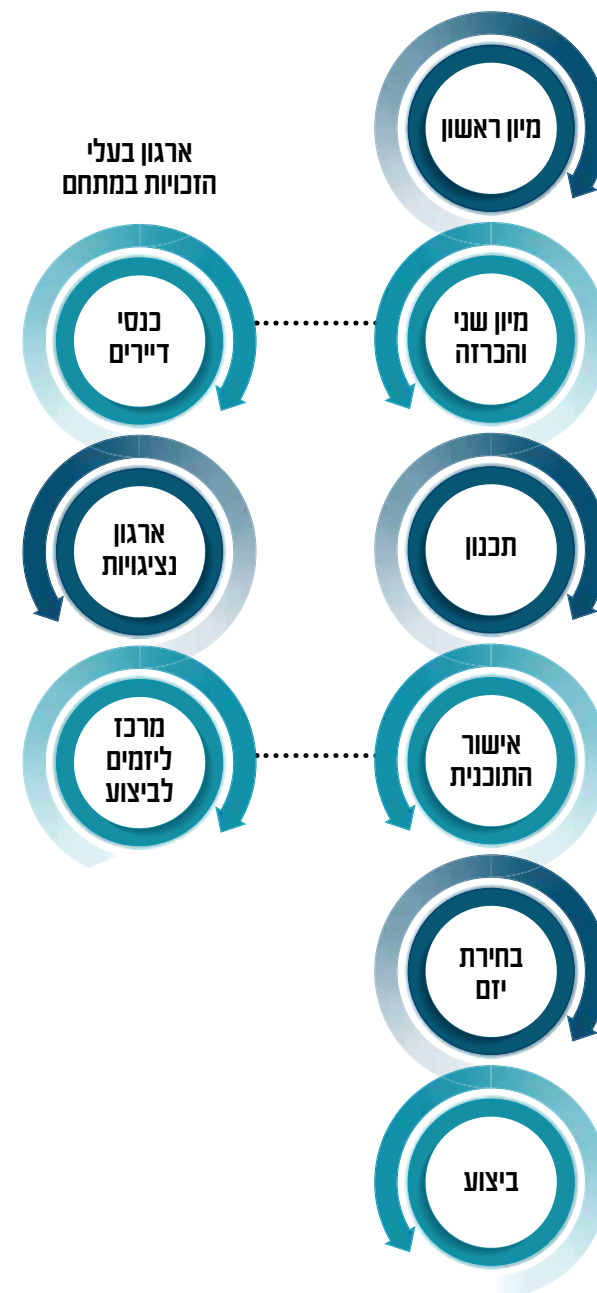
4,317
יחידות דיור במצב הקיים

13
מתחמים שהוכרזו
במסלול הרשויות

כיום יש 130 מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות, ואושרו תוכניות מפורטות ל-89 מתחמים, ו-41 תוכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון ואישור שונים. התוכניות שאושרו משמשות בסיס למימוש תהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל.

התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

הליך ההכרזה והתכנון



הכרזה על מתחמי פיני-בינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית

מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול הרשויות המקומיות הם במחוזות המרכז (50 מתחמים), תל אביב (32 מתחמים) וחיפה (23 מתחמים). מאחר שפרויקטים לפיני-בינוי מבוססים על כוחות השוק, ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פיני ובינוי הוא דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התוכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים ממוקמים באזורי הביקוש.

מתחמים שהוכרזו במסלול רשויות בחלוקה למחוזות (2018-2000):

המחוז	מתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	יחידות דיור במצב הקיים	יחידות דיור במצב המוצע
המרכז	50	6,659	29,697
תל אביב	32	5,335	17,658
חיפה	23	3,384	11,773
ירושלים	15	2,562	9,538
הצפון	5	155	672
יהודה ושומרון	3	404	2,420
הדרום	2	378	3,100

סך הכול

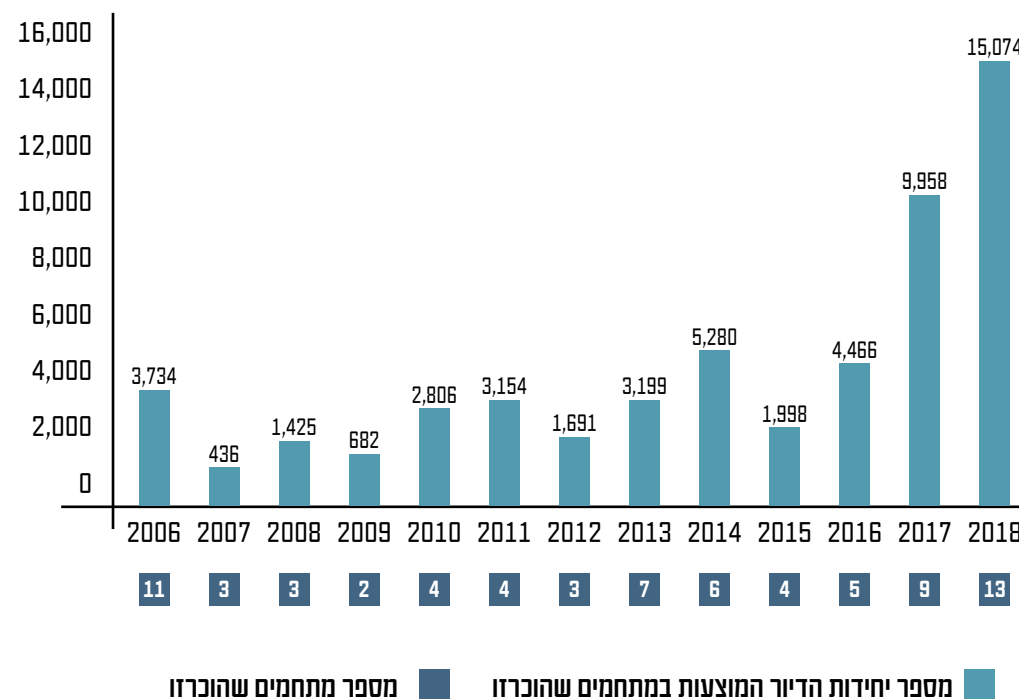
74,858
יחידות דיור במצב המוצע

18,877
יחידות דיור במצב הקיים

130
מתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות

מגמות בעשור האחרון – מספר מתחמים שהוכרזו בעשור האחרון (מסלול רשויות)

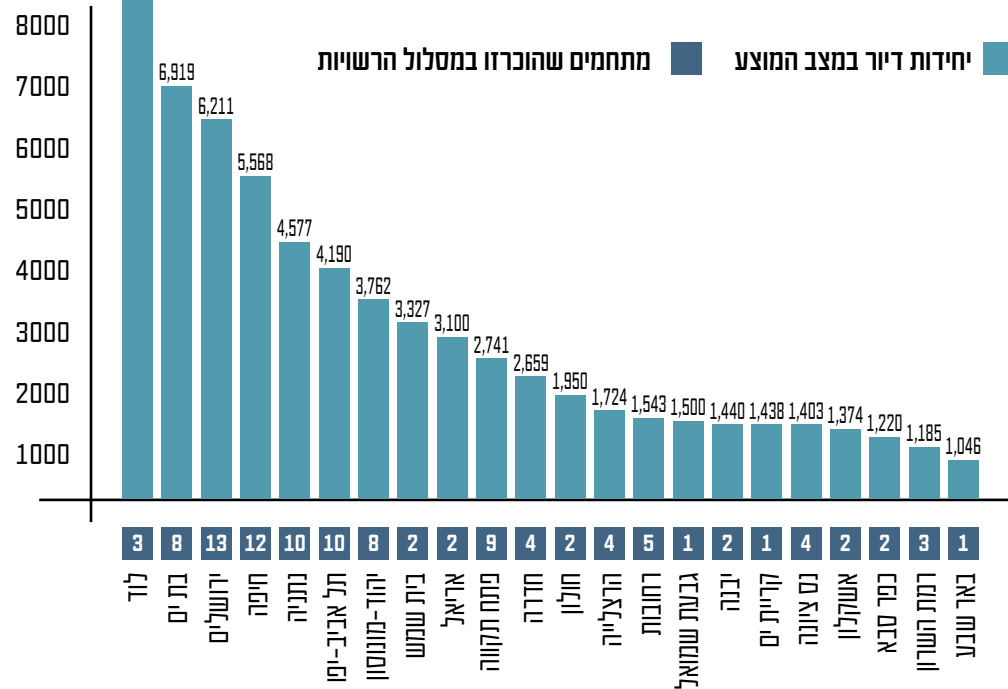
בשנת 2018 חלה עלייה ניכרת הן במספר המתחמים שהוכרזו והן במספר יחידות הדיור החדשות במתחמים (עלייה של יותר מ-50%). עלייה זו באה בין היתר על רקע הקמתן של המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית שאחת מדרכי הפעולות שלהן היא ייזום של פרויקטי התחדשות עירונית, במסגרת מסלול הרשויות המקומיות.



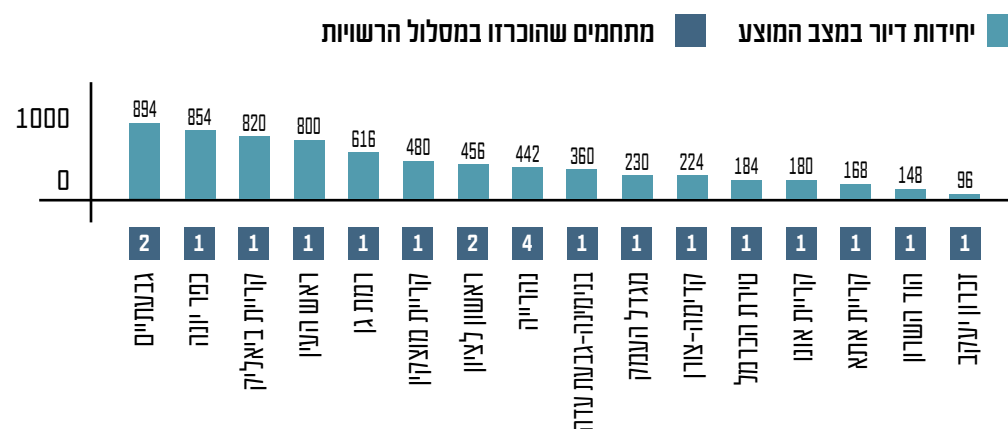
מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות על פי עיר:



יישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם עולה על 1,000:



יישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם אינו עולה על 1,000:

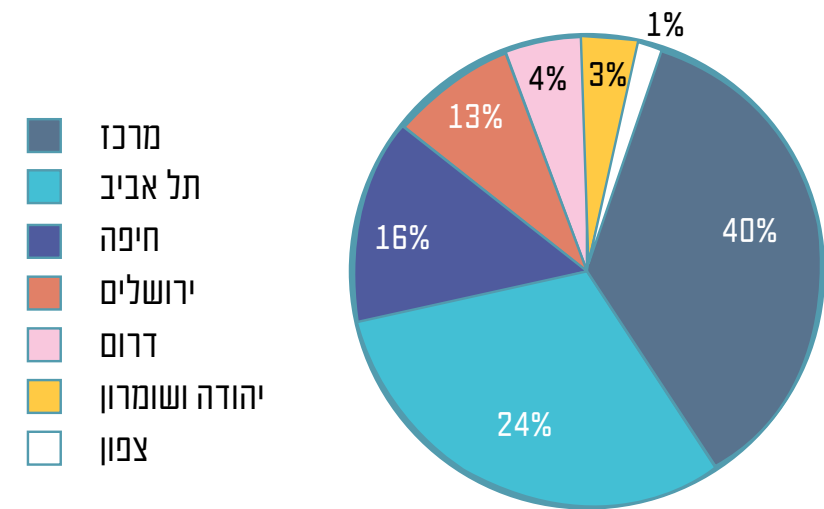


יש לציין כי קידום מיזם במסלול הרשויות המקומיות הוא יוזמה של הרשות המקומית. ניתן לראות כי ברשויות מסוימות כגון חיפה, לוד, בת ים וירושלים, אשר החליטו לעודד תהליכי התחדשות עירונית ופעלו בתחום, הוכרזו מתחמים רבים ובהיקפים רחבים.

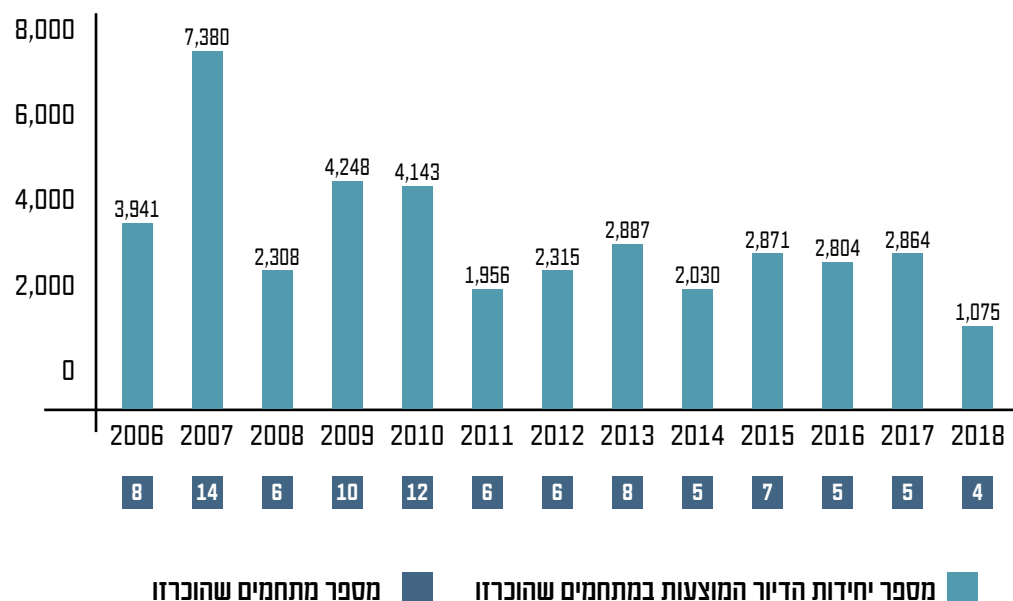
הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בחלוקה למחוזות



יותר מ-60% מיחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו עד 2018 נמצאות במחוזות תל אביב והמרכז. אולם במסלול זה יש פעילות גם מחוץ לאיזורי הביקוש ובערים שערכי קרקע בהן נמוכים יחסית.



מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר המתחמים שאושרו על פי שנים במתחמי מסלול הרשויות:



לאור הגידול בהכרזות על מתחמים במסלול רשויות מקומיות בשנתיים האחרונות, אנו צופים גידול במספר התוכניות שיאושרו בשנים הבאות.

מסלול הרשויות המקומיות - תכנון

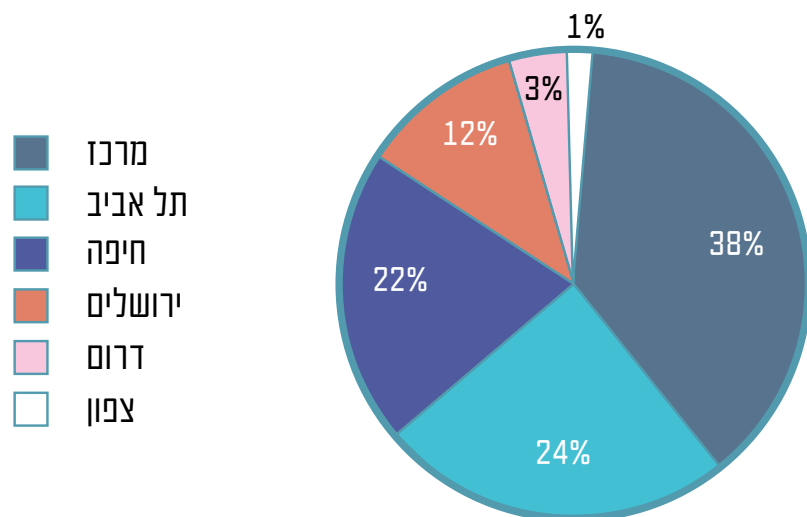
בשנת 2018 אושרו תוכניות בארבעה מתחמים במסלול הרשויות המקומיות, ובסך הכול אושרו 1,075 יחידות דיור במסלול זה וכן כ-37,750 מ"ר מסחר ותעסוקה.

יישוב	שם המתחם	יחידות דיור במצב הקיים	יחידות דיור במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
בת ים	ביל"ו	118	422	500
בת ים	שער העיר	100	328	5,000
נתניה	ויצמן צפון-בארי	72	213	
תל אביב-יפו	עמק ברכה	3,365 מ"ר תעסוקה	112	32,250

סך הכול



מספר יחידות דיור מוצעות בתוכניות מאושרות במסלול רשויות בחלוקה למחוזות



תוכניות שאושרו בין השנים 2002-2018 בחלוקה למחוזות

המחוז	תוכניות שאושרו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
מרכז	38	2,835	12,943
תל אביב	20	2,720	8,120
חיפה	18	2,551	7,735
ירושלים	8	984	4,118
צפון	4	92	442
דרום	1	160	1,046

סך הכל

34,404
יחידות דיור במצב המוצע

9,342
יחידות דיור במצב הקיים

89
תוכניות שאושרו במסלול הרשויות

מסלול הרשויות המקומיות - היתרי בנייה

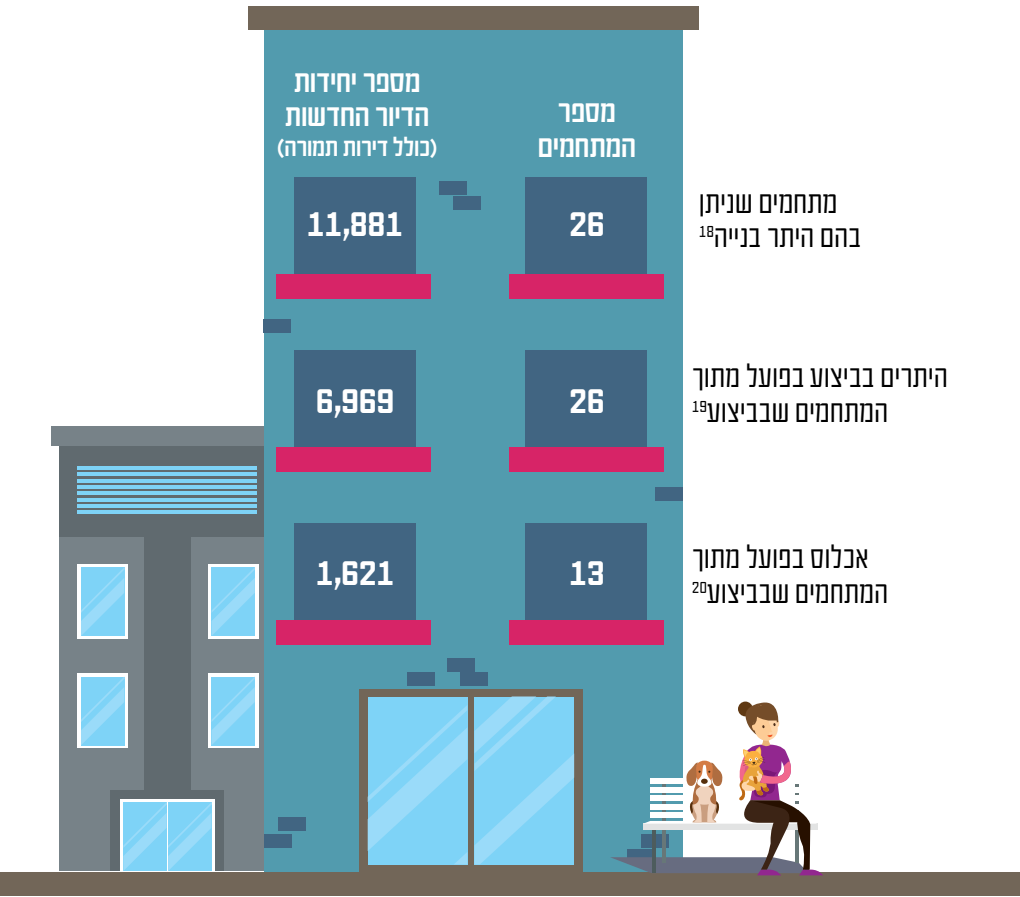
במסלול הרשויות המקומיות מלאי תכנוני גדול אשר הצטבר לאורך השנים מאז נוסד מסלול זה. בשנים הראשונות לקיומו של המסלול סבל מחבלי הלידה המאפיינים כל מיזם חדש, כל שכן מיזם המורכב עשרות מונים מפרויקט בנייה חדשה, שאורך בממוצע 12 שנים (על פי נתוני בנק ישראל). קשיי מימוש עלו בחלק מהמתחמים, והם נבעו ממגוון חסמים, כגון חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות הדיירים מהתהליך. תוכניות ההתחדשות העירונית היו מוצר חדש בעולם התכנון, וכמו כל מיזם חדשני גם בהם נראה גרף למידה. היום הישימות של תוכניות במסלול הרשויות המקומיות גבוהה יותר. נוסף על כך יש כמה מתחמי התחדשות עירונית שאושרו בהם תוכנית בעבר ויוצאים כעת לפועל בעקבות תיקון תב"ע, עקב עליית מחירי הדיור, שהופכת את המתחמים כדאיים כלכלית לביצוע, או הודות לעבודה חברתית עם הדיירים שהסירה את ההתנגדויות והבהירה את היתרונות שבהתחדשות העירונית.

מתחמי פיני-בינוי כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות, ובפרויקטים אלה היתרי בנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים. בשנת 2018 ניתנו היתרי בנייה ראשונים בארבעה מתחמים, ולאחר שהחלה הבנייה התקבלו היתרים בארבעה מתחמים אחרים.

היישוב	שם המתחם	יחידות דיור שקיבלו היתר לפני 2018	יחידות דיור שקיבלו היתר בשנת 2018	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם ¹⁷	שיעור ביצוע הפרויקט (סה"כ)
חיפה	ברל כצנלסון	214	272	486	100%
יהוד-מונוסון	התמר	430	248	678	100%
יהוד-מונוסון	מרכז יהוד	410	100	1,262	40%
ירושלים	אלעזר בן יאיר		31	295	11%
קדימה-צורן	יוספטל		151	224	67%
קריית אונו	שלמה המלך צפון	90	42	180	73%
קריית מוצקין	יוספטל		168	480	35%
רחובות	אייזנברג		152	152	100%

¹⁷ יחידות הדיור המוצעות כוללות הקלות.

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים:

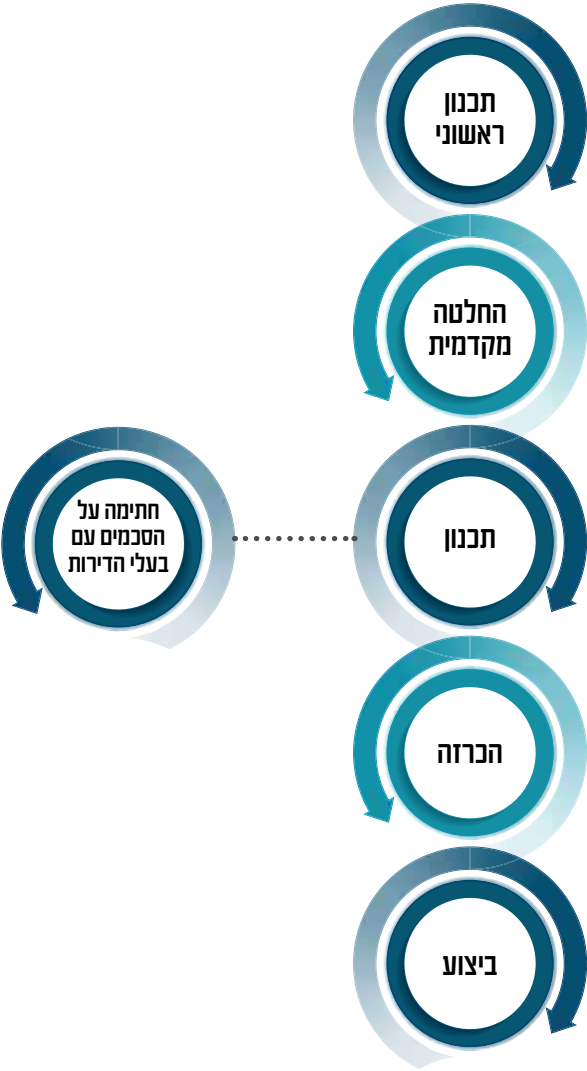


¹⁸ מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
¹⁹ מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.
²⁰ אכלוס בפועל מתוך המתחמים שבביצוע.

התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)

מסלול זה מתמקד תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי. במסגרת המסלול יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות ואת המהלכים הדרושים למימוש הפרויקטים. גם במסלול זה הכרזת המתחם 'מתחם פינוי-בינוי' או 'עיבוי בנייה' תקפה לשש שנים (ואפשר להאריכה בשש שנים נוספות). כמו במסלול הרשויות המקומיות ההכרזה מקנה הטבות מס על העסקאות במתחם: מס שבת, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה לבעלי הדירות המקוריים, וכן מאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל.

שלבי הפעילות העיקריים:



מסלול המיסוי - החלטה מקדמית:

החלטה מקדמית היא השלב הראשון במסלול המיסוי, והיא מקנה ליזם ולבעלי הדירות את האפשרות לחתום על הסכמי פינוי-בינוי אגב דחיית מועד חבות המס עד לשלב הביצוע בפועל. החל מיום 9 באוגוסט 2016 החלטה מקדמית נדרשת גם לצורך הגשת תוכנית למוסדות התכנון ללא 100% הסכמות של בעלי הנכסים. בשנת 2018 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-51 מתחמים חדשים במסלול המיסוי; מספר זה מראה ירידה קלה ממספר השיא בשנת 2017, אך עדיין גבוה יותר מפי שניים ממספר ההחלטות המקדמיות שהתקבלו בשנת 2016.

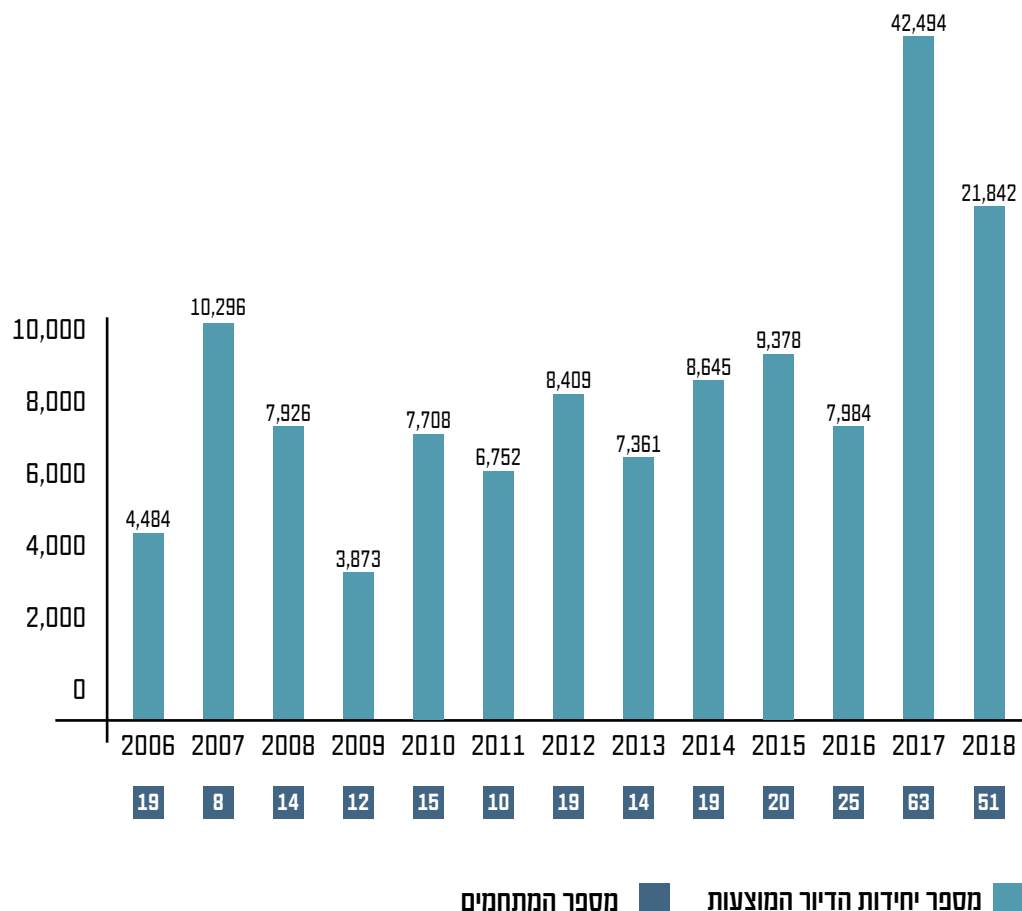
שלב ההחלטה המקדמית הוא שלב ראשוני מאוד שעדיין לא נדרשים בו תכנון מעמיק וגם לא הסכמות של בעלי הדירות, ולפיכך חלק מהיוזמות שקיבלו אישור מקדמי אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי.

בשנת 2018 ניתנו החלטות מקדמיות למתחמים בכל רחבי הארץ המתרכזים באזורי ביקוש, ובעיקר ברשויות מקומיות התומכות בפעילות מסוג זה.

מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2018 לפי יישובים

המחוז	היישוב	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	סך יחידות הדיוור הקיים	סך יחידות הדיוור המוצע
הדרום	קריית גת	1	372	2,725
	חדרה	3	411	1,922
חיפה	קריית ים	1	224	1,350
	פרדס חנה-כרכור	1	36	186
	חיפה	1	80	155
	קריית מוצקין	1	44	310
	טירת כרמל	1	48	264
	ירושלים	7	797	2,963
ירושלים	בית שמש	1	176	1,143

יח"ד מוצעות בהחלטות מקדמיות (מסלול המיסוי) - על פי שנים



בשנת 2018 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-51 מתחמים חדשים, ובהם 21,842 יח"ד. נתון זה נמוך מנתון שנת 2017, אך עדיין מייצג את מגמת הגידול הניכר במסלול זה שבשנים האחרונות. שנת 2017 הייתה שנת שיא ייחודית עקב אישורן של תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), שנקבע בהן בין היתר כי ניתנת הקלה בשיעור בעלי הדירות שהסכמתם נדרשת להגשת תוכנית פינוי-בינוי אם ניתנה החלטה מקדמית הנוגעת למתחם במסלול המיסוי או שהמתחם הוכרז במסלול הרשויות המקומיות. כמו כן עקב האפשרות שההחלטה המקדמית מקנה לקדם את התוכניות לפינוי-בינוי במסלול תכנון ייעודיים (הוותמ"ל, ועדת משנה להתחדשות עירונית בוועדה המחוזית והוועדות העצמאיות המיוחדות).

המחוז	היישוב	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	סך יחידות הדירור הקיים	סך יחידות הדירור המוצע
מרכז	ראשון לציון	2	302	301
	פתח תקווה	2	292	1,102
	גדרה	2	66	446
	נתניה	2	336	1,343
	רעננה	1	37	79
	הוד השרון	1	62	300
	בת ים	8	707	3,160
תל אביב	תל אביב-יפו	7	734	2,317
	רמת גן	4	124	427
	חולון	1	116	244
	קריית אונו	1	32	100
	בני ברק	1	153	153
	אור יהודה	1	183	747
	גבעתיים	1	42	105

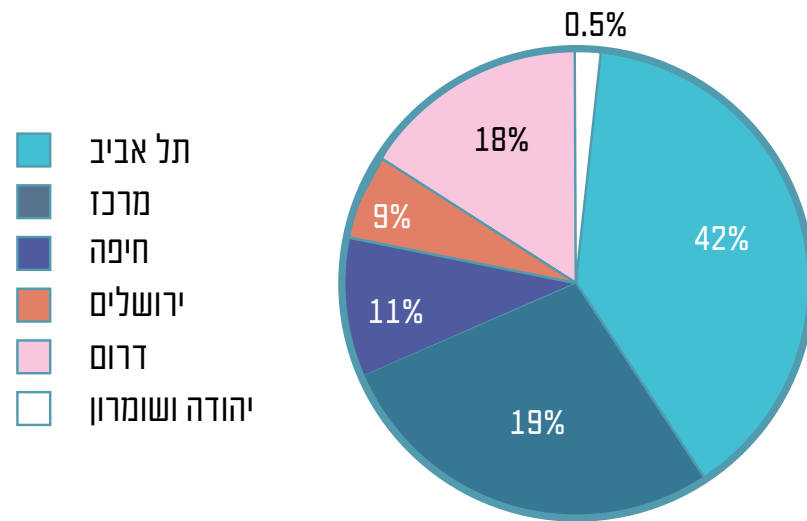
סך הכול

21,842
יחידות דירור במצב המוצע

5,374
יחידות דירור במצב הקיים

51
מתחמים בהחלטה מקדמית במסלול המיסוי

יחיד דיור מוצעות בהחלטות מקדמיות בחלוקה לפי מחוזות



החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית בשנים 2004 - 2018

מתחמים במסלול המיסוי פועלים באמצעות מנגנוני השוק, ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל אביב ומחוז המרכז. שלב ההחלטה המקדמית ראשוני מאוד, ולעיתים חלק מהיוזמות אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי. מתחילת הפעילות במסלול זה משנת 2004 ועד סוף 2018 ניתנו החלטות מקדמיות ל-253 מתחמים.²¹

המחוז	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	יחידות דיור קיימות	יחידות דיור מוצעות
תל אביב	127	13,695	50,407
המרכז	48	5,079	22,605
הדרום	28	4,225	21,695
ירושלים	28	2,858	10,740
חיפה	21	2,751	13,526
י"ש	1	135	600

סך הכול



²¹ מטבלה זו נגרעו 47 מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בעבר אך תוקפה פג.

מסלול המיסוי - הכרזה:

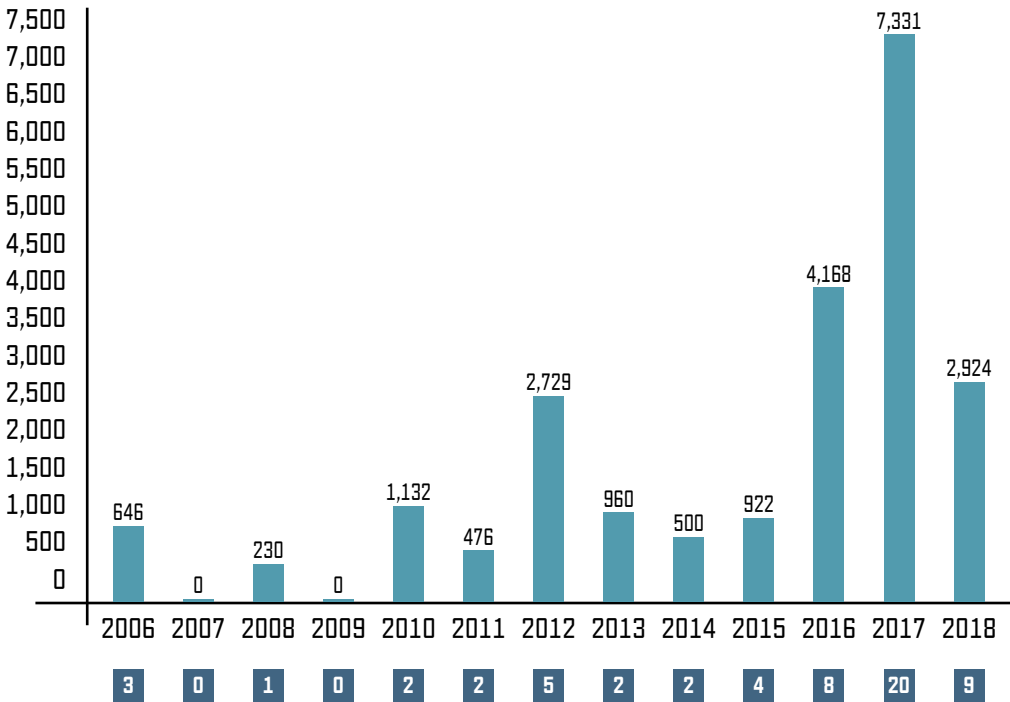
השלב השני במסלול המיסוי הוא הכרזה על מתחם 'מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי'. ההכרזה נעשית כאשר הפרויקט בשל לביצוע ומתקיימים שני תנאים אלו:

א. התב"ע בשלב ההפקדה להתנגדויות או לאחר שלב זה.

ב. נחתמו הסכמים לפינוי-בינוי בין היזם ובין לפחות 80% מבעלי הדירות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי-בינוי לפי תוכנית מפורטת) ולפחות 66% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.

בשנת 2018 הוכרזו תשעה מתחמים חדשים במסלול מיסוי, ומוצע לבנות בהם כ-3,000 יחידות דיור חדשות. להבדיל מהעלייה במספר המתחמים ובמספר יחידות הדיור שהוכרזו במסלול רשויות מקומיות, במסלול המיסוי נרשמה ירידה בפעילות.

המחוז	היישוב	מספר המתחמים	סך יחידות דיור קיים	סך יחידות דיור מוצע
תל אביב	קריית אונו	2	384	1,078
	רמת גן	2	207	738
	תל אביב -יפו	1	43	294
מרכז	יבנה	1	56	286
	נתניה	1	69	242
	גבעת שמואל	1	36	144
חיפה	חדרה	1	30	142



מספר יחידות הדיור המוצעות מספר המתחמים

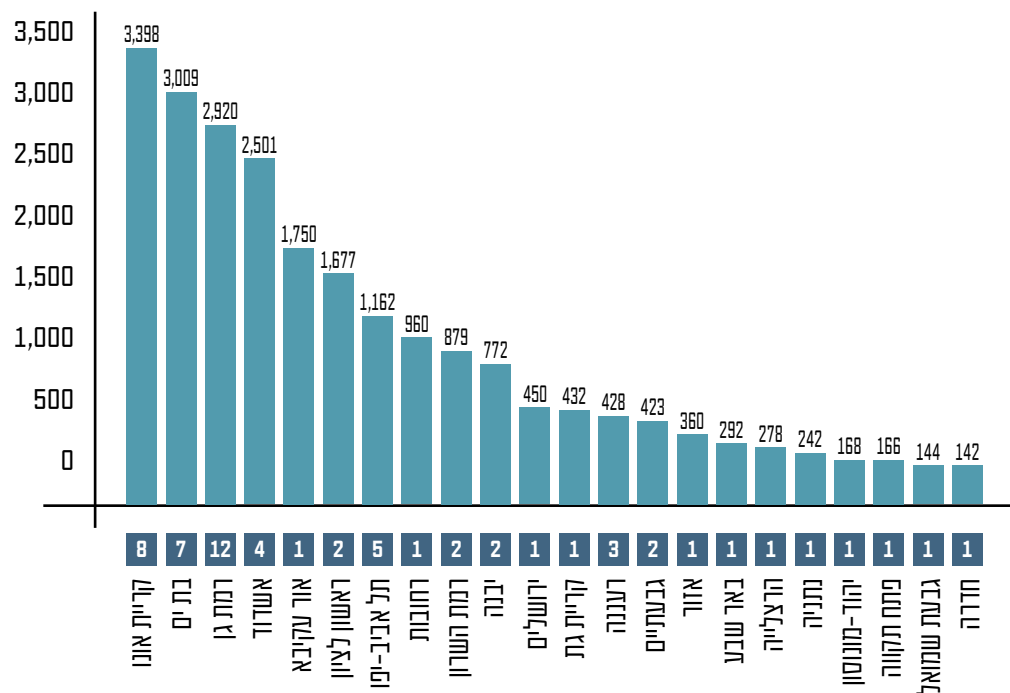
סך הכול

2,924
יחידות דיור במצב המוצע

825
יחידות דיור במצב הקיים

9
מתחמים מוכרזים במסלול המיסוי

יחידות הדיור במתחמים מוכרזים על פי עיר - מסלול מיסוי (עד סוף 2018):



יחידות דיור במצב המוצע ■ מתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות ■

בת ים, קריית אוננו, אשדוד ורמת גן בולטות כערים המובילות במספר המתחמים המוכרזים ובהיקף יחידות הדיור המתוכננות בהן במסלול המיסוי. הדבר מבטא הבשלת מספר רב של מתחמים שהגיעו לשלב תכנוני מתקדם ולהסכמה עם בעלי הדירות.

סך ההכרזות במסלול המיסוי בחלוקה למחוזות עד סוף 2018²²

מחוז	מספר המתחמים	יחידות דיור קיימות	יחידות דיור מוצעות
תל אביב	37	3,518	12,069
המרכז	13	1,035	4,917
הדרום	6	606	3,225
חיפה	2	382	1,892
ירושלים	1	67	450

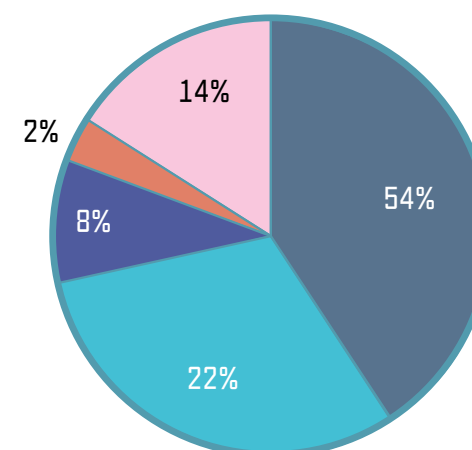
סך הכול

22,553
יחידות דיור במצב המוצע

5,608
יחידות דיור במצב הקיים

59
מתחמים מוכרזים
במסלול המיסוי

תל אביב
מרכז
חיפה
ירושלים
דרום



²² המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, אולם ההכרזה בפועל במרבית המתחמים הייתה על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים שנחתמו בהם הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

מסלול המיסוי - תכנון

במסלול המיסוי עבודת התכנון וקידום הסטטוטורי של המתחמים נעשית על ידי היזמים עם, זאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר התקדמות התכנון במתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית.

תוכניות מפורטות שאושרו בשנת 2018 במסלול המיסוי:

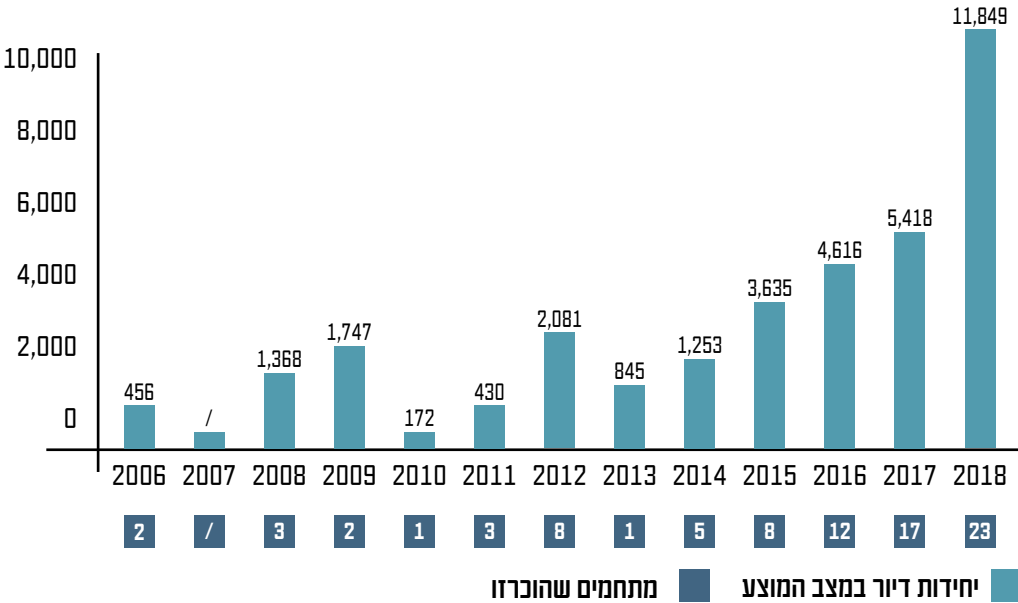
היישוב	שם המתחם	מספר יחידות דיור קיים	מספר יחידות דיור מוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
בני ברק	בר כוכבא	153	153	57,175
בני ברק	ברוט 2-6	34	107	
בת ים	איילון- יוספטל	64	300	3,000
בת ים	העצמאות 7-9	28	97	
בת ים	השבטים	144	744	
בת ים	יוספטל מזרח	240	1,078	
בת ים	מצדה	128	428	
גבעת שמואל	בן גוריון	36	144	
גבעתיים	ההסתדרות (דרום) -	914	3,108	5,700
הרצלייה	בר כוכבא - הר מירון/נווה ישראל	124	400	
הרצלייה	רמב"ם	33	84	
חדרה	הנשיא ששת הימים	29	120	
ירושלים	התנופה	128	430	
נתניה	הרצוג מערב	69	242	
נתניה	ש"י עגנון	208	853	
קריית אנו	אחאב	56	148	
קריית אנו	לוי אשכול דרום	232	690	
קריית אנו	לוי אשכול צפון	328	930	2,620
ראשון לציון	נחלת יהודה ב'	209	800	6,000

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות דיור קיים	מספר יחידות דיור מוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
תל אביב-יפו	אילת - אליפלט	40	200	
תל אביב-יפו	המאבק	182	564	
תל אביב-יפו	נווה צדק- עין גנים	25	51	
תל אביב-יפו	פרי מגדים 2-10	52	178	

סך הכול



יחידות דיור במתחמים שאושרה בהם תוכנית לפי שנים



החל משנת 2014 נרשמת עלייה יציבה במספר המתחמים ובהיקף יחידות הדיור המוצעות ובהיקף יחידות הדיור המוצעות בתכניות שאושרו במסלול המיסוי.

בשנת 2018 אושרו 23 תוכניות מפורטות אשר קודמו במסלול המיסוי, עלייה של כ-40% משנת 2017. בשנה זו אושרו 11,849 יח"ד במסלול מיסוי, עלייה של יותר מ-100%.

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים: 

²⁴ מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
²⁵ מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.
²⁶ מספר יחידות הדיור אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שבביצוע.

מסלול המיסוי - היתרי בנייה

מתחמי פינוי-בנייה כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בפרויקטים אלה היתרי הבנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים, בהתאם להתקדמות ולקצב השגת ההסכמות עם בעלי הדירות.

בשנת 2018 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה בשמונה מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי, ולאחר שהבנייה החלה התקבל היתר בנייה נוסף בשלושה מתחמים.

היישוב	שם המתחם	יחידות דיור שקיבלו היתר לפני 2018	יחידות דיור שקיבלו היתר בשנת 2018	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם ²³	אחוז ביצוע הפרויקט
אשדוד	הדקל	135	135	845	32%
בת ים	מגדל הים		135	135	100%
גבעתיים	ערבי נחל	108	119	340	67%
יבנה	החרמון		188	486	39%
יבנה	הכרמל		140	286	49%
קריית אונו	בר יהודה		330	681	48%
קריית אונו	הרוגי מלכות בב/הכלנית	281	74	630	56%
רמת השרון	אילת		240	687	35%
רעננה	ברנדיס		120	120	100%
תל אביב-יפו	הדר יוסף - לודג'		116	288	40%
תל אביב-יפו	רקאנטי		198	198	100%

²³ יחידות הדיור המוצעות כוללות הקלות.

תוכניות מתאר ותוכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

תוכניות המתאר ותוכניות האב הן חלק מהמאמץ שמשקיעה הרשות בהקטנת האי-ודאות התכנונית מחד גיסא ובהגדלת הסיכוי למימוש תוכניות מפורטות בעתיד מאידך גיסא. התוכנית שמה דגש על צורכי הציבור בשכונה ובוחנת אותם בראייה כוללת, בהתאם לדרישות העתידיות להיקף תוספת האוכלוסייה הצפוי.

מרבית התוכניות הן תוכניות מתאר סטטוטוריות שעל פיהן אפשר לקדם ולאשר תוכניות מפורטות לפינוי-בנייה במהירות ובקלות יחסית, שכן הן מבטאות את מדיניות הרשות המקומית וכן מוסכמות ומאשרות בוועדות התכנון המקומית והמחוזיות. תוכניות אלו בוחנות תחומים רבים, בין היתר אדריכלות, נוף וסביבה, צורכי ציבור, תנועה ותחבורה, מים וביוב ועוד. נוסף על כך נערכים במסגרת תכנון מפגשי שיתוף ציבור מקיפים. באשר לאזורים מסוימים נקבע כי הן משמשות תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שמכוחה אפשר להוציא היתרי בנייה.

בחלק מצומצם מהתוכניות הרשות מקדמת תוכניות מפורטות אשר מכוחן אפשר להוציא היתרי בנייה ללא צורך בתוכנית נוספת, ותוכניות אלו מגדילות אף יותר את הסיכוי למימוש יחידות דיור בהתחדשות עירונית. חלק אחר מהתוכניות מקודם כתוכניות אב, הקובעות מדיניות תכנונית לשכונה אך משמשות מסמך מנחה בלבד המסייע בידי הרשות המקומית וכן בידי ועדות התכנון לקדם את תהליכי ההתחדשות העירונית.

משכי התכנון

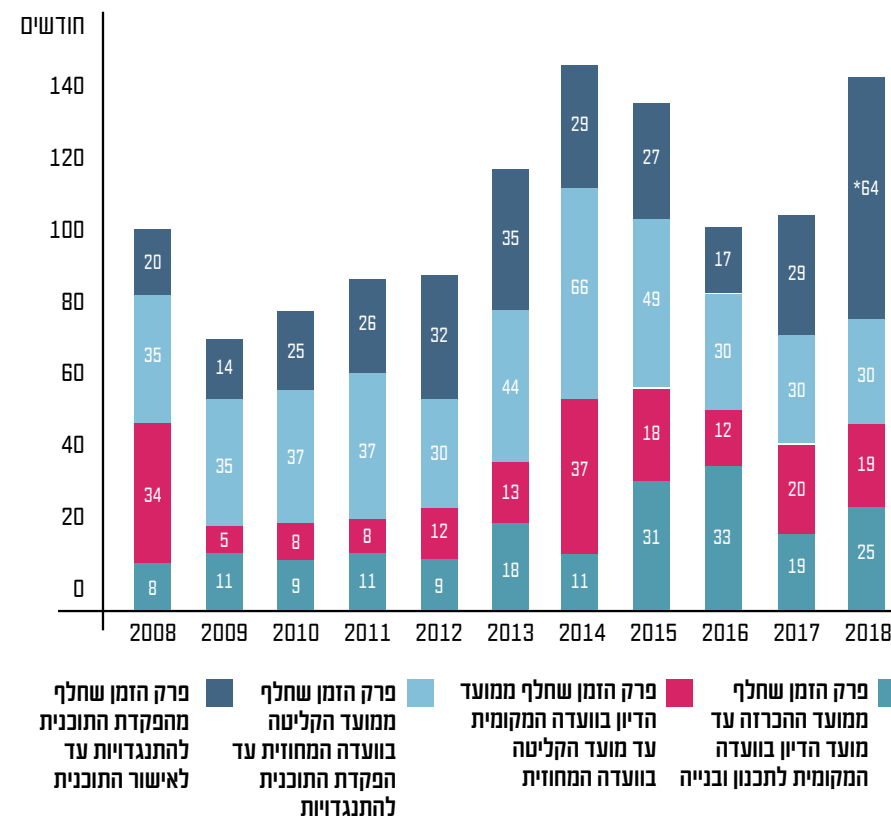
מיזמי התחדשות עירונית נמשכים פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

פרק הזמן הנדרש לאישור התוכניות על פי מועד ההכרזה

במסלול הרשויות המקומיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר הליך התכנון הסטטוטורי החל משלב יזום התוכנית ועד לאישורה, לכן הנתונים מאפשרים את בחינת פרק הזמן שנמשך התכנון בתוכניות התחדשות עירונית משלב היזום.

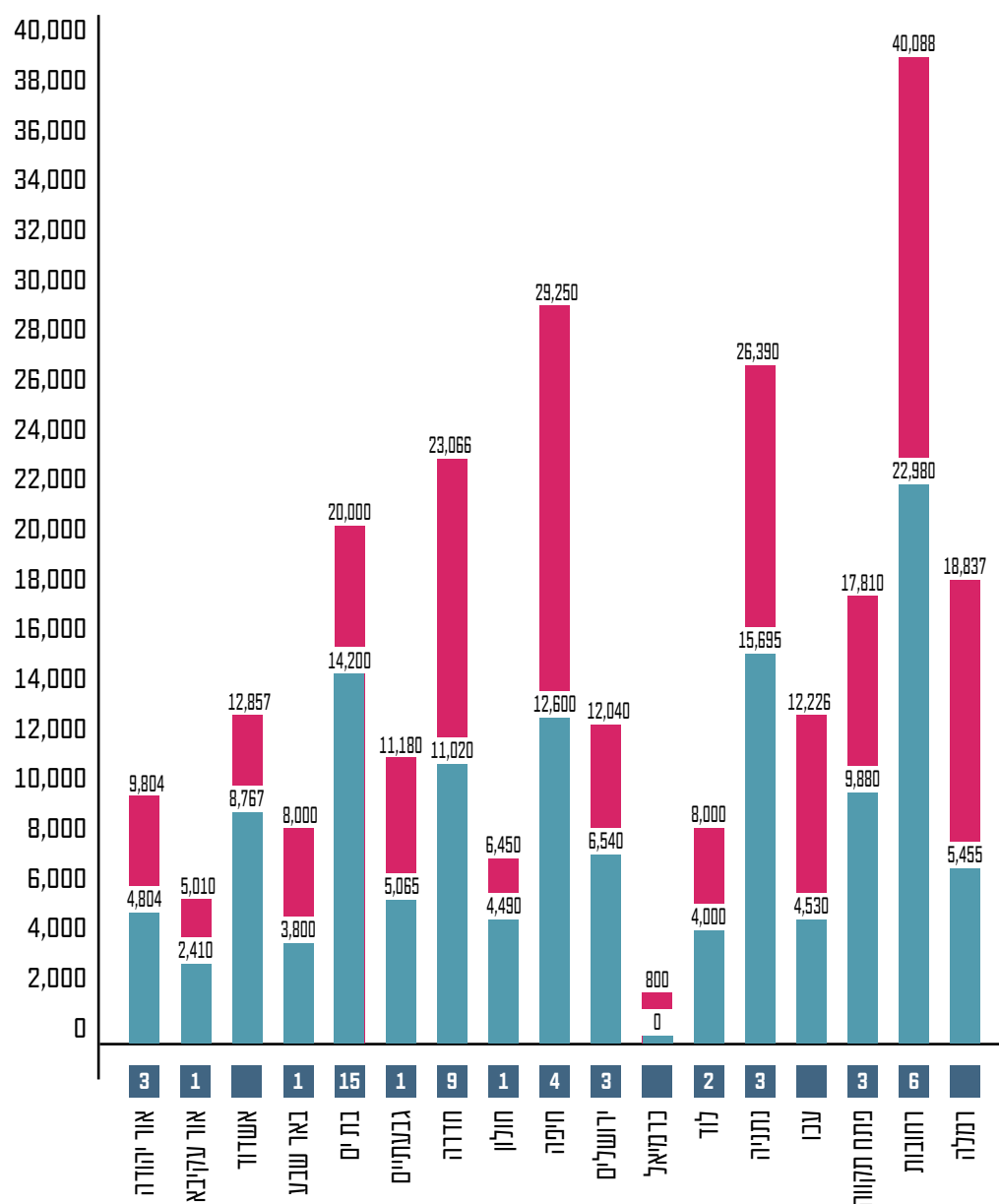
פרק הזמן להליך אישור תוכניות במסלול הרשויות המקומיות כולל את הליך התכנון טרם ההגשה למוסדות התכנון וקליטת התוכניות במערכת המבא"ת.

בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן מהכרזת מתחם במסלול הרשויות המקומיות ועד לאישור התוכנית, בחלוקה לשלבים ועל פי שנת אישור התוכנית.



*אישורן של שתיים מתוך ארבע התוכניות שאושרו בשנת 2018 התעכב זמן רב בשל הליכים משפטיים.

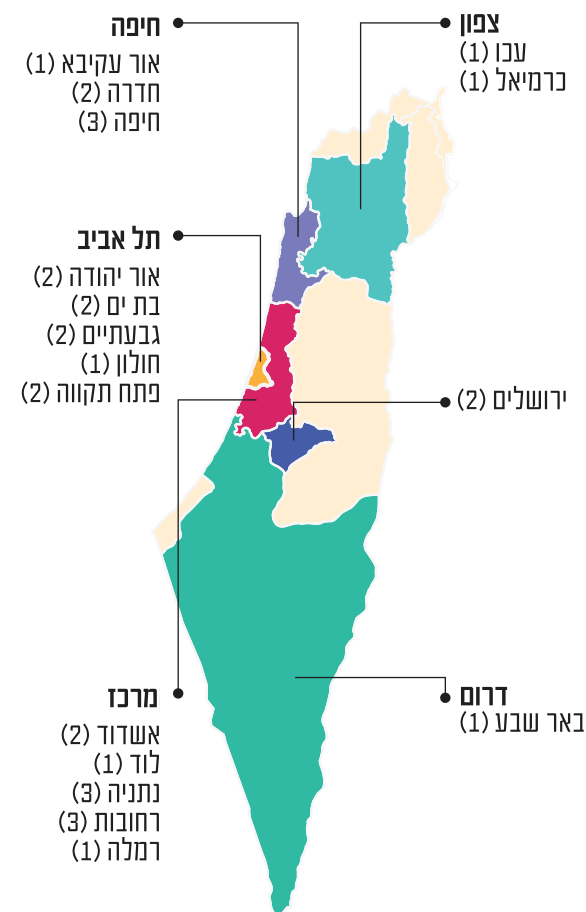
יחידות דיור קיימות ומתוספות בתוכניות מתאר 2013-2018



יחידות דיור קיימות (קיימות ומתוספות) מספר תתי-מתחמים שבתחום תוכנית המתאר שבהם מקודמת תב"ע סך כל יחידות הדיור החדשות (קיימות ומתוספות)

פריסה ארצית של תוכניות המתאר ותוכניות האב המקודמות

נכון לסוף שנת 2018 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת 30 תוכניות שכונתיות להתחדשות עירונית. תוכניות אלה נפרסות על פני שישה מחוזות, ועיקרן מתרכז במחוזות מרכז, תל אביב וחיפה.



תוכניות המתאר ותוכניות האב מאפשרות תוספת של כ-125,000 יחידות דיור על כ-136,000 יחידות הדיור הקיימות. כל התוכניות כוללות, נוסף על תוספת יחידות הדיור המוצעת בתחומן, גם התייחסות לשטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים. בחלוקה לאבני דרך ולשלבי קידום התוכנית, כ-85% מהתוכניות נמצאות בשלבים מתקדמים של עבודה לגיבוש חלופה, בהגשה לוועדות התכנון או בשלבים סטטוטוריים שונים במוסדות התכנון. כשליש מהתוכניות הגשו לוועדות המקומיות או המחוזיות.

פרקה

תמ"א 38



נתוני תמ"א לשנת 2018

כאמור בפרק ב', שנת 2018 הייתה שנת שיא הן מבחינת הנפקת היתרי בנייה והן מבחינת מבנים שאוכלסו. זאת לצד ירידה במספר הבקשות שהוגשו. בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 בנוגע ל-633 מבנים, הכוללים 14,862 יח"ד. ל-540 מבנים ניתנו בשנה זו היתרי בנייה, הכוללים 10,174 יח"ד, שמהן כ-5,300 יח"ד תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 284 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התוכנית, ובהם כ-5,787 יח"ד.

נתונים עיקריים לשנת 2018:

2018	חיזוק ועיבוי ²⁸		הריסה ובנייה מחדש		סה"כ	
	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים
בקשות	7,730	314	7,132	319	14,862	633
היתרים שהונפקו	6,372	290	250	3,802	10,174	540
יחידות דיור שנוספו*	2,953		2,285		5,238	
מבנים שאוכלסו	3,345	170	2,442	114	5,787	284
יחידות דיור חדשות שאוכלסו*	1,369		1,654		3,023	

* למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית, כ-5% לערך מההיתרים חסרים נתוני המצב הקיים, כך שלא ניתן לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. אם כן, אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות לעיל גדול כ-5% לערך מהמספרים הרשומים.

²⁸ נתונים הנוגעים לחיזוק ועיבוי כוללים גם היתרים שניתנו רק לחיזוק (ללא תוספת יחידות דיור), כפי שמשרד הבינוי והשיכון מתקצב בפרויקטים בפרופריה

פרק זה מציג, לצד עיקרי הנתונים כפי שהוצגו בפרק ב', נתונים וחתכים נוספים בנוגע לכל הישובים בהם הוגשו בקשות והונפקו היתרים במסגרת תמ"א 38 וכן מידע על מגמות בנוגע לתמ"א 38 בשנים האחרונות.²⁷

יש לציין כי חלק ניכר מהרשויות המקומיות אינן מציגות היטב את נתוני הפרויקטים בעת מתן היתר הבנייה, ולכן נגרמים עיכובים משמעותיים באיסוף הנתונים, בטיובם ובניתוחם. חלק מהרשויות המקומיות אף אינן מציגות את נתוני ההיתר למערכות הממוחשבות כולל, ולכן נתונים אלה אינם קיימים ולא ניתן לאתרם.

הנתונים שלהלן מתואמים עם נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - הלמ"ס) בעניין התחלות בנייה בתמ"א 38. נתוני הלמ"ס מתפרסמים אחת לרבעון במסגרת לוח 5 בפרסום "התחלות בנייה וגמר בנייה". קיימים שני הבדלים בין הנתונים הנאספים על ידי למ"ס לעומת נתוני הרשות:

1. הלמ"ס בוחן התחלות בנייה, בעוד הרשות הממשלתית בוחנת הנפקת היתרי בנייה. מדובר בשני שלבים שונים שלרוב מפרידים ביניהם מספר חודשים.
2. נתוני הרשות מוזנים במחשב על ידי הרשויות המקומיות ומועברים לרשות להתחדשות עירונית בצורה ממוחשבת, בעוד נתוני הלמ"ס נאספים על ידי בדיקה ידנית של היתרי בנייה הניתנים על ידי הרשויות המקומיות, ולאחר מכן איסוף מידע טלפוני מהקבלנים בשטח על אופי הבנייה, ומועדי התחלה וגמר בנייה.
3. הנתונים בפרק זה, כמו בדו"ח כולו, הם נתוני יחידות הדיור החדשות, ככל שלא מצוין אחרת. לעומת זאת, הנתונים שמציגה הלמ"ס בעניין התחלות בנייה מתייחסים ליחידות הדיור כפי שמופיעות בהיתר הבנייה עצמו. כך, בהיתרי בנייה של תמ"א הריסה ובנייה מחדש, מופיעות מספר יחידות הדיור החדשות, ובתמ"א חיזוק ותוספת מופיעות מספר יחידות הדיור הנוספות בלבד.

²⁷ בדו"ח 2017 פורסמו בפעם הראשונה נתונים מהימנים בעניין היתרי הבנייה שניתנו במסגרת תמ"א 38. בדו"חות שפורסמו לפני 2017 נעשה שימוש בדיווח ידני לא מדויק. הדוחות האחרונים מועברים ישירות ממערכות המידע הממוחשבות של הוועדות המקומיות.

נתוני תמ"א 38, פירוט לפי מחוזות ויישובים לשנת 2018:

ניתן לראות שאף על פי ההיתרים בתמ"א מתרכז באזורי הביקוש - ובעיקר במחוזות תל אביב ומרכז, יש פעילות ניכרת גם במחוזות אחרים, ובעיקר בערים הגדולות כגון חיפה, ירושלים ואשדוד.

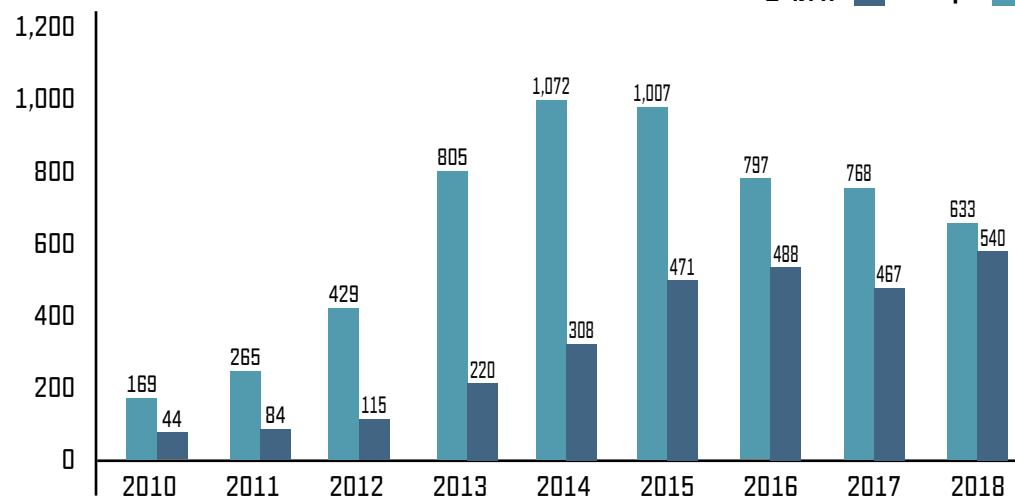
מחוז		יישוב		חיזוק ותוספת		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
				מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור
צפון	עכו	1	22	1	0	2	22		
	נהריה	1	17	1	10	2	27		
	טבריה			1	12	1	12		
תל אביב	תל אביב-יפו	40	621	41	471	81	1,092		
	רמת גן	7	142	40	975	47	1,117		
	חולון	18	495	28	489	46	984		
	גבעתיים	8	158	17	488	25	646		
	הרצליה	19	377	4	104	23	481		
	בת ים	12	362	1	18	13	380		
	בני ברק			13	114	13	114		
	קריית אונו	3	170	5	110	8	280		
	רמת השרון	2	42	2	59	4	101		
סך הכול		290	6,372	250	3,802	540	10,174		

מחוז		יישוב		חיזוק ותוספת		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
				מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור
דרום	אשדוד	34	1,451			34	1,451		
	אילת	3	72			3	72		
חיפה	חיפה	27	266	32	419	59	685		
	קריית אתא	2	13	20	97	22	110		
	קריית ביאליק	5	12	8	86	13	98		
	קריית מוצקין	8	84	1	13	9	97		
	חדרה	2	13	3	20	5	33		
	פרדס חנה-כרכור	1	1	1	17	2	18		
	זכרון יעקב	1	27	1	6	2	33		
	טירת כרמל	1	27			1	27		
ירושלים	ירושלים	31	533	4	35	35	568		
מרכז	פתח תקווה	16	444	8	47	24	491		
	רעננה	14	285	3	51	17	336		
	נתניה	6	92	8	71	14	163		
	ראשון לציון	12	289			12	289		
	רחובות	5	157	3	27	8	184		
	כפר סבא	6	164	1	28	7	192		
	נס ציונה	1	27	2	0	3	27		
	הוד השרון	1	26	1	35	2	61		
	יהוד-מונוסון	2	55			2	55		
	לוד	1	0			1	0		

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים

גרף בקשות והיתרים בתמ"א 38 על פי שנים (מספר מבנים):

■ בקשות ■ היתרים



לעומת הירידה במספר הבקשות להיתרים בשנת 2018, במספר ההיתרים שהנפיקו בפועל הועדו המקומיות, נרשמה עלייה של כ-15%, זאת לאחר התמתנות בשלוש השנים האחרונות.

בשנת 2018 נמשכת הירידה במספר הבקשות לתמ"א 38 לאחר שנתיים של התמתנות הירידה בשנים 2016-2017. ניתן לשייך את הירידה במספר הבקשות כמה גורמים:

« מיצוי תקופתי בשטח ורוויה מסוימת ברשויות המקומיות המובילות.

« התמשכות תהליכי הרישוי ברשויות המקומיות, עקב היווצרות עומסים והקשיים שעוררה מערכת רישוי זמין.

« הבחירות לרשויות המקומיות שערכו תהליכי רישוי עקב אי-קיום דיונים בוועדות המקומיות לתכנון ובנייה במהלך כמה חודשים.

נתוני תמ"א כלליים 2018-2005

ממועד אישורה בשנת 2005 ועד סוף שנת 2018 הוגשו בסך הכול בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 הנוגעות ל-6,138 מבנים, הכוללים 134,821 יח"ד. מתוך כלל הבקשות שהוגשו הנפיקו ע"י הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-2,767 מבנים. הכוללים 53,687 יח"ד.

מספר מבנים - בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2018-2005:

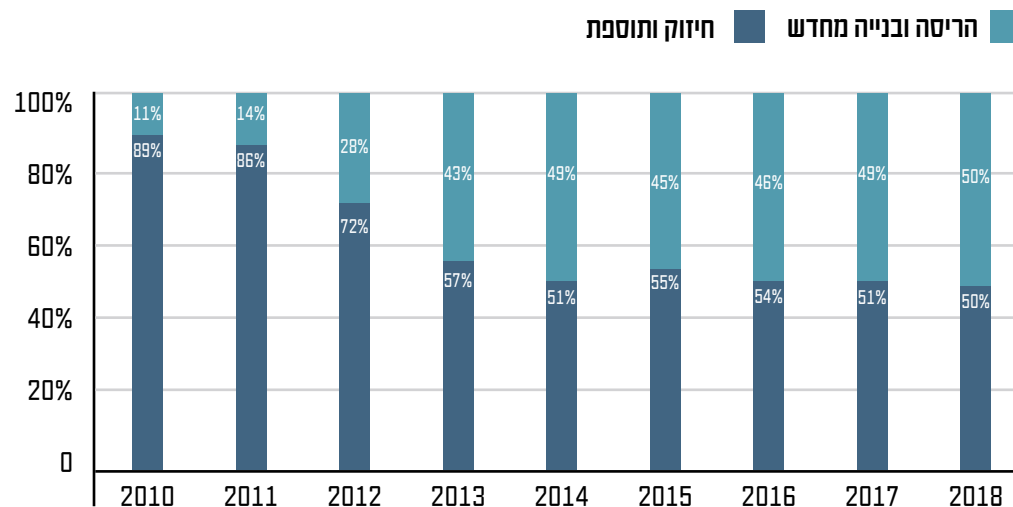
2005-2018	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סה"כ	
	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור
בקשות	3,570	79,343	2,568	55,478	6,138	13,482
היתרים שהונפקו	1,725	34,834	1,042	18,853	2,767	53,687
יחידות דיור שנוספו*		13,849		12,075		25,924
מבנים שאוכלסו	642	11,606	313	6,301	955	17,907
יחידות דיור חדשות שאוכלסו*		4,415		4,352		8,767

* למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית ב-5% לערך מההיתרים חסרים נתוני המצב הקיים, כך שלא ניתן לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. אם כן, אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות לעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.

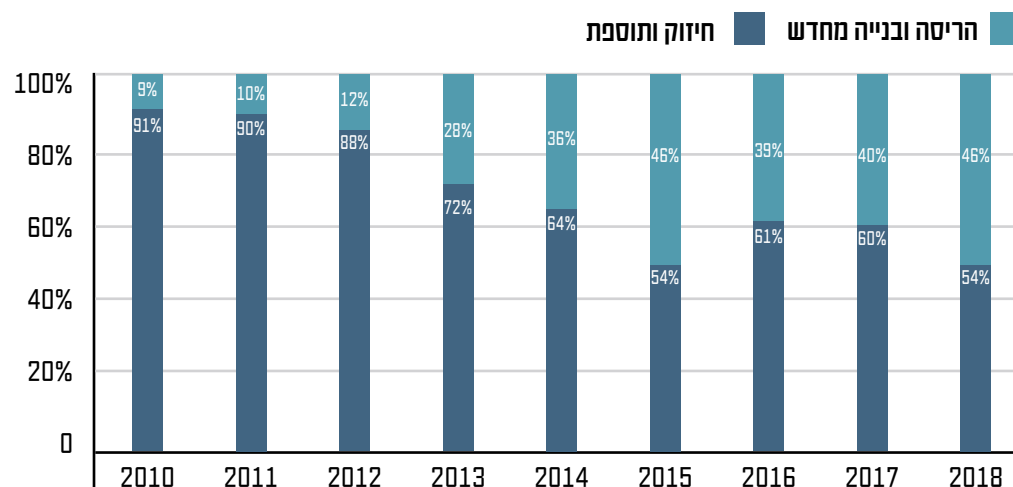
יחס בין מסלולי התמ"א לפי שנים

אפשר לראות, שבחמש השנים האחרונות כ-50% מהבקשות להיתר הן במסגרת תמ"א הריסה ובנייה מחדש, שהחל לפעול בשנת 2010. למרות זאת, מספר ההיתרים שהונפקו במסלול זה קטן מ-50%.

יחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים - בקשות:

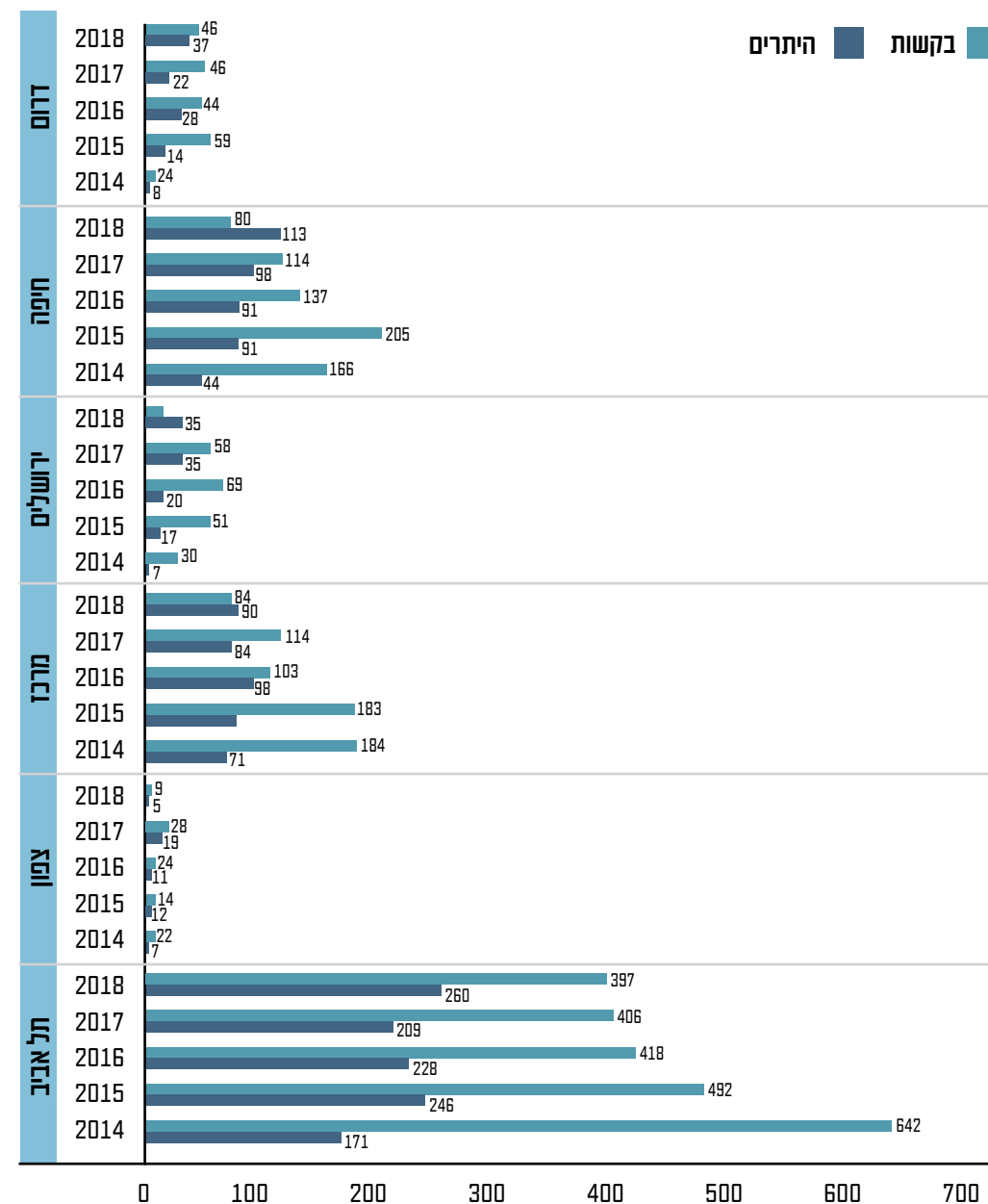


יחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים - היתרים:



מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

למרות הירידה הכוללת בבקשות להיתרים בתמ"א 38 בשנת 2018, בבחינה על פי מחוזות, נראה שבמחוזות שבהם מתרכזת רוב פעילות התמ"א נשמרת יציבות יחסית בשלוש השנים האחרונות. נתון זה מצביע על המשך חשיבותה של התמ"א ככלי חשוב בסל הכלים להתחדשות עירונית באזורי הביקוש.



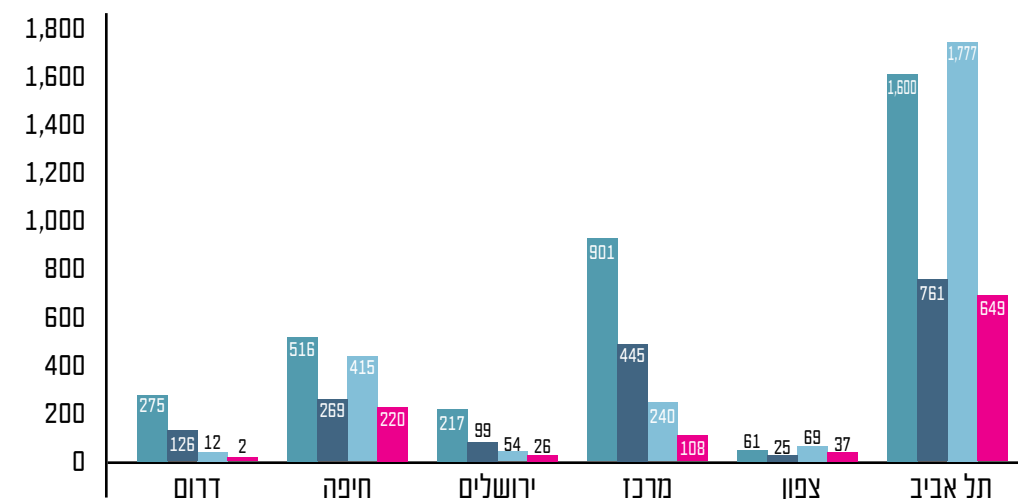
פירוט לפי מחוזות ויישובים לשנים 2018-2005:

מספר מבנים שקיבלו היתר בתמ"א 38 ומספר יחידות דיור מוצעות:

מחוז	ישוב	חיזוק ותוספת		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
		מספר מבנים	יח"ד מוצעות	מספר מבנים	יח"ד מוצעות	מספר מבנים	יח"ד מוצעות
דרום	אשדוד	123	4,717	1	77	124	4,794
	אילת	3	0			3	72
	חיפה	195	2,054	101	1,235	296	3,289
	קריית אתא	6	33	51	614	57	647
	קריית ביאליק	27	339	25	267	52	606
	חדרה	4	84	29	505	33	589
	קריית מוצקין	21	298	4	43	25	341
	קריית ים	7	166	5	48	12	214
	זכרון יעקב	3	78	2	18	5	96
	קרית טבעון	3	61			3	61
	טירת כרמל	2	32	1	32	3	64
	ירושלים	99	1,719	26	333	125	2,052
	מרכז	122	2,786	4	42	126	2,828
	רעננה	120	2,509	5	92	125	2,601
	פתח תקווה	66	1,638	38	589	104	2,227
	נתניה	28	697	39	649	67	1,346
	כפר סבא	37	896	5	167	42	1,063
	הוד השרון	28	674	1	35	29	709
	רחובות	12	348	13	144	25	492
	נס ציונה	9	263	3	15	12	278
	יבנה	11	325			11	325
	יהוד-מונסון	7	179			7	179
	צפון	16	247	33	415	49	662
	טבריה	4	50	2	23	6	73
	עכו	4	71	1	0	5	71
	תל אביב	157	2,823	246	6,796	403	9,619
	תל אביב-יפו	260	4,053	122	1,657	382	5,710
	הרצלייה	130	2,190	23	497	153	2,687
	חולון	64	1,657	70	1,207	134	2,864
	בני ברק	4	25	115	1,487	119	1,512
	גבעתיים	34	604	51	1,187	85	1,791
	בת ים	71	1,819	7	228	78	2,047
	רמת השרון	22	479	6	173	28	652
	קריית אונו	18	808	9	226	27	1,034
	סך הכול	1,725	34,834	1,042	18,853	2,767	53,687

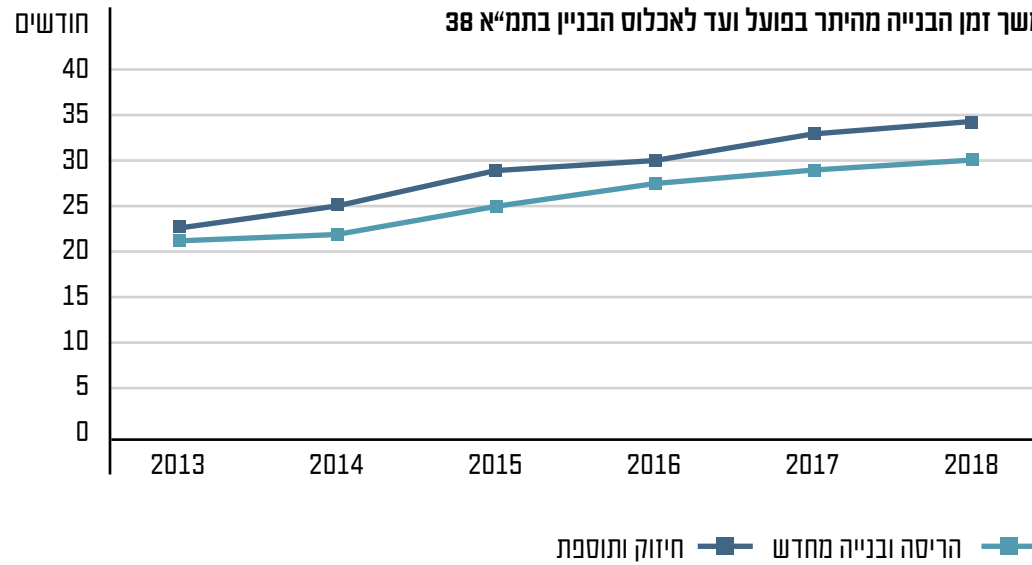
בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

סיכום בקשות והיתרים לפי מחוז בשנים 2018-2005:



הריסה ובנייה מחדש
 חיזוק ותוספת
 בקשות היתרים
 בקשות היתרים

משך זמן הבנייה מהיתר בפועל ועד לאכלוס הבניין בתמ"א 38



גם באשר למשך הבנייה, אין הבדל ניכר בין הריסה ובנייה מחדש ולחיזוק ותוספת.

משך תהליך הנפקת ההיתר

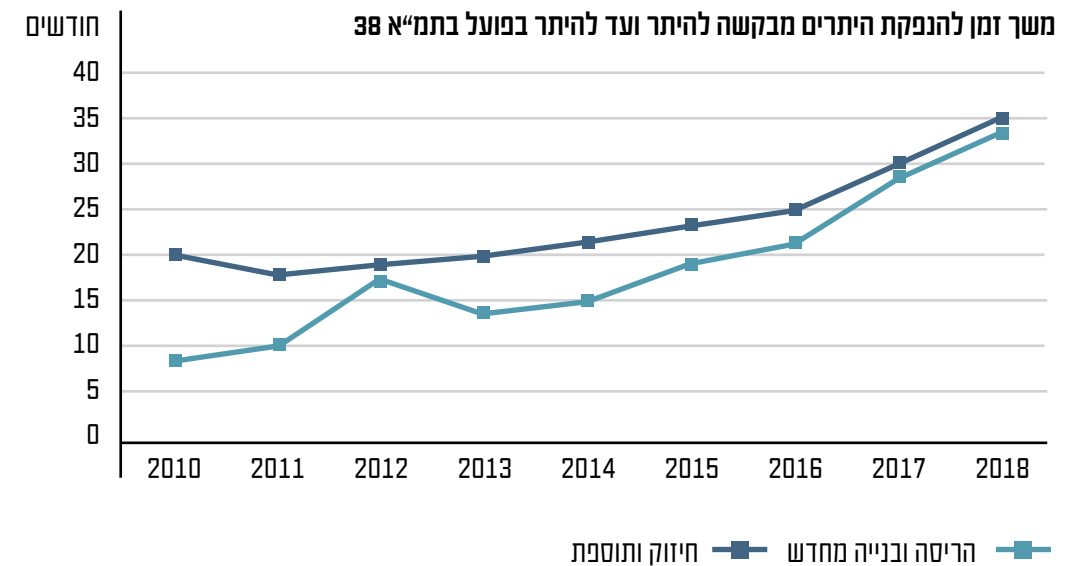
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אוספת נתונים ממועד הגשת בקשה להיתר בנייה ועד אכלוס, כך שניתן לבחון את משך תהליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג תמ"א 38.

תמ"א 38 נועדה להיות תהליך מקוצר לקבלת אישור בנייה לצורך חיזוקם של בניינים ישנים כנגד רעידות אדמה.

הנתונים שלפנינו מעידים כי תהליך הוצאת ההיתר, שבעבר ארך פחות משנה, התארך בעשור האחרון עד לכמעט שלוש שנים, דבר הפוגע ביעילותו של התהליך. נתון זה תואם את משכי הזמן המאפיינים הוצאת היתרי בנייה בכלל, גם בנוגע לפרויקטים בבנייה החדשה.

ניתן לראות שאין הבדל של ממש באורך התהליך בין אם שמדובר בחיזוק ותוספת בנייה בין שבהריסה ובנייה מחדש.

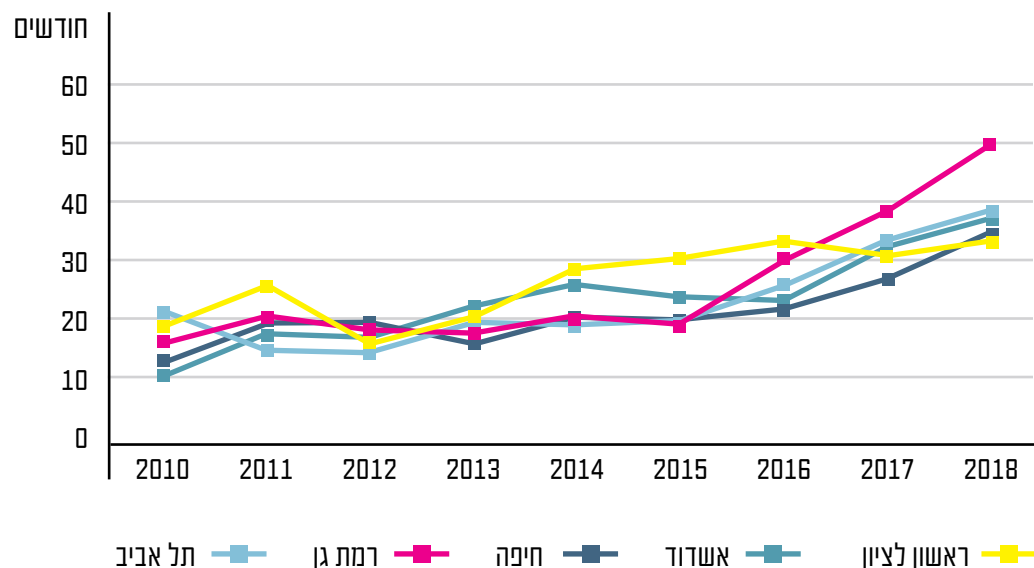
משך זמן להנפקת היתרים מבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38



לאחר קבלת ההיתר לא התארך תהליך הקמת הפרויקט התארכות של ממש בשנים האחרונות. פרק הזמן הממוצע מקבלת היתר ועד לאכלוס ב-1000 בניינים שאוכלסו עד כה, הוא כשנתיים וחצי.

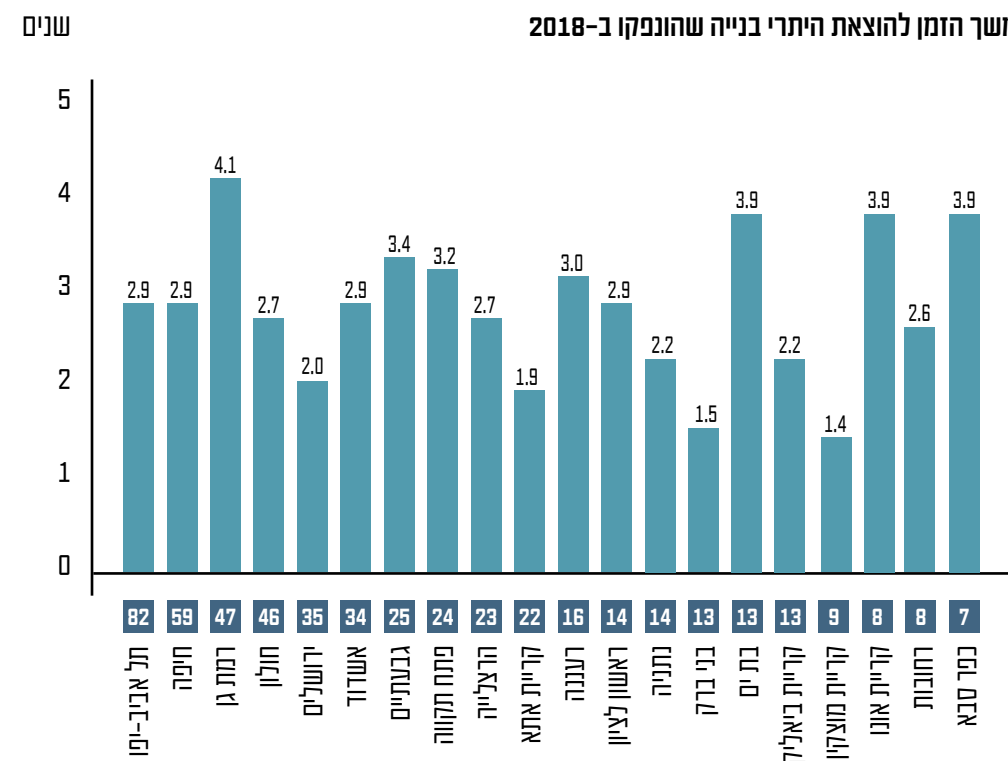
משך הזמן מבקשה להיתר ועד מתן היתר בפועל בתמ"א 38 - לפי יישובים

בגרף שלהלן מתוארים משך הזמן מבקשה להיתר ועד מתן היתר בפועל בפרויקטים שניתן להם היתר בשנת 2018. ניתן לראות שרמת גן בולטת במשך הזמן הארוך עד להיתר - מעל 4 שנים, בעוד מספר ערים וביניהן קריית מוצקין ובני ברק מובילות במשך הזמן הקצר של פחות משנה וחצי עד להיתר.



בגרף זה מוצגות מגמות במשך הזמן עד להיתר בחמש הערים שבהן מספר הפרויקטים הרב ביותר. ניתן לראות שבכל הערים מגמת עלייה בולטת במשך הזמן עד להיתר.

משך הזמן להוצאת היתרי בנייה שהונפקו ב-2018



ממוצע של משך מבקשה להיתר (בשנים) ■ מספר פרויקטים שקיבלו היתר ■

נספחים



נספח 1 - פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

1.א. מנהלות עירוניות בתקצוב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עיר	שם המנהלת העירונית	טלפון	כתובת דוא"ל
אשדוד	מנהלת התחדשות עירונית אשדוד	08-9238701	liorlev@ashdod.muni.il
אשקלון	מנהלת התחדשות עירונית אשקלון	08-6755543 08-6796938	Gideon-k@ashkelon.muni.il
באר שבע	מנהלת התחדשות עירונית באר שבע	08-6840135	yaelbu@br7.org.il
בת ים	מנהלת התחדשות עירונית בת ים	076-5333880	kfir@calcalit-batyam.co.il
גבעתיים	מנהלת התחדשות עירונית גבעתיים	03-5722555	urbanrenewal@givatayim.muni.il
הוד השרון	מחלקת התחדשות עירונית עיריית הוד השרון	09-7759770 09-7759641	karmitk@hod-hasharon.muni.il tama38@hod-hasharon.muni.il
הרצלייה	המחלקה להתחדשות עירונית מנהל ההנדסה - עיריית הרצלייה	09-9591548	
חדרה	מנהלת התחדשות עירונית חדרה	04-6211864	sz@hakal.co.il
חולון	מנהלת התחדשות עירונית חולון	037284291	office@minhelet-holon.co.il
חיפה	המחלקה להתחדשות עירונית האגף לתכנון עיר עיריית חיפה	04-8356351 04-8356018 04-8356600	sara@haifa.muni.il ornam@haifa.muni.il michaelMa@haifa.muni.il
יהוד-נווה מונסון	מנהלת התחדשות עירונית עיריית יהוד-מונסון	03-5391298	Annati@ye-mo.org.il
ירושלים	מוריה, מנהלת ההתחדשות העירונית בירושלים	02-3730667	pniot@moriah.co.il
כפר סבא	מנהלת התחדשות עירונית כפר סבא	09-7649334	itzikbi@ksaba.co.il
לוד	המבואה, מנהלת התחדשות עירונית	076-5300500	atara@calcalitlod.co.il
נתניה	מנהלת התחדשות עירונית נתניה	09-8603332	hadas.med@netanya.muni.il
קריית אונו	מנהלת התחדשות עירונית קריית אונו	03-9349483 03-7397206	kiryatono.eran@gmail.com kiryatono.tzach@gmail.com
קריית גת	מנהלת התחדשות עירונית קריית גת חברת יפתח - החברה לפיתוח קריית גת	08-9562494	Meir@iftachgat.com
קריית ים	מנהלת התחדשות עירונית קריית ים	04-8789740	danip@k-yam.co.il
קריית מוצקין	מנהלת התחדשות עירונית קריית מוצקין	04-9874444	grosman@motzkin.org
רמת גן	מנהלת התחדשות עירונית רמת גן	03-9474780	minhelet@ramat-gan.muni.il
רמלה	מנהלת התחדשות עירונית רמלה	054-9377045	Pachtgil@gmail.com

1.ב. מנהלות עירוניות נוספות

עיר	הגוף המקומי	16.61	כתובת מייל
תל אביב-יפו	עזרה ובצרון - הבית להתחדשות עירונית	3886*	tali@e-b.co.il
אור יהודה	מנהלת התחדשות עירונית אור יהודה	054-6522192 073-3388450	minhelet@or-ye.org.il

1.ג. מנהלות שכונתיות הפועלות בתוכנית 'הדרך החדשה' (לקידום ולשילוב של אוכלוסיית יוצאי אתיופיה)

שכונה ועיר	טלפון	מייל
רמת אליהו, ראשון לציון	03-9547830	oriak@rishonleziion.muni.il
קריית משה, רחובות	08-9571880/1/2	or.goldfarb@rehovot.muni.il
נתניה	09-8652911	Yifat.Tav@netanya.muni.il

التجديد العمراني في اسرائيل

التجديد العمراني بكل نواحيه هو هدف مركزي لحكومة اسرائيل وايضا واحد من التحديات المركزية في البلاد.

على خلفية النمو الديموغرافي وهو من العالية في العالم الغربي وتناقص موارد الارض والمناطق المفتوحة، يُطلب من الحكومة، جهاز التخطيط، السلطات المحلية، والشركاء الاخرون ايجاد حلول لاضافة وحدات سكنية الى جانب اضافة بنى تحتية دامة وتخصيص مناطق لحاجات الجمهور والعمالة، وكل ذلك داخل الانسجة القائمة.

في قرار الحكومة رقم 2457 (131/76) من يوم 13 فبراير 2017 تم تحديد الاهداف لانشاء حلول سكن حتى العام 2040. تم التحديد، بين امور اخرى، في القرار هدف بناء 1.5 مليون وحدة سكنية حتى العام 2040 لتلبية احتياجات السكان. حسب قرار الحكومة، في الاعوام 2017-2020 تم تحديد هدف بحسبه يجب اضافة نحو 20% من الشقق السكنية في عمليات التجديد العمراني¹ وحتى العام 2030 سيتم اضافة نحو 35% من مجمل الشقق السكنية الى النسيج الحالي. بما معناه، ستكون لعمليات التطوير والتجديد العمراني في النسيج القائم اهمية اخذة في التصاعد في المدى المنظور.

وتم في إطار هذا القرار تكليف وزارة البناء والإسكان وسلطة التجديد العمراني بوضع عمل للتجديد العمراني تحدد الآليات والعمليات والوسائل اللازمة للتجاوب مع أهداف التجديد العمراني المنصوص عليها.

بالاضافة الى الحاجة للتجديد العمراني، الناتج من التزايد الديموغرافي ومن الطلب المتزايد لوحدة السكن المرافق له، يمثل التجديد العمراني عملية احياء مادي واجتماعي للنسيج العمراني القديم وتطوير عمراني في حدود المنطقة المبنية. في المجال المادي تتم عمليات التجديد العمراني في النسيج المبني القديم في عدة مستويات، بدءاً من تحديث العمارات والنوى التحتية، مروراً بتطوير المجال العام وانتهاءً بهدم المباني وبناء مبان جديدة مكانها. يمكن التجديد العمراني المادي من توفير واستغلال اقصى لمورد الارض وللبنى التحتية القائمة لمصلحة سكان الحي القدماء والجدد. في القطاع الاجتماعي والثقافي: تتركز عمليات التجديد العمراني في تحسين الظروف للسكان الموجودين وفي اعادة مجتمع متنوع الى مراكز المدن والاحياء القديمة.

بسبب موقع دولة اسرائيل الجغرافي ووضعها الجيو سياسي، فان لعمليات التجديد العمراني وظائف قومية اخرى، مثل تعزيز صمود المباني السكنية والبنى التحتية البلدية في وجه كوارث طبيعية مثل الهزات الارضية وفي وجه تهديدات امنية التي يجب الدفاع عن الجبهة الداخلية منها، كالصواريخ على سبيل المثال.

وينطوي مصطلح "التجديد العمراني" على الكثير من المعاني، ومنها تجديد المجالين العام والخاص على كل نواحيه وايضا النواحي الاجتماعية. بالرغم من ان السلطة الحكومية للتجديد العمراني تولي اهمية كبرى للمجال الاجتماعي وتتناوله بكثرة، سنتطرق في هذا التقرير، بصفة خاصة، إلى التجديد العمراني بمعناه المادي، الى مجال التخطيط وتنفيذ برامج البناء السكني في النسيج العمراني الحالي، وخاصة في الخرائط المركزية الواقعة تحت مسؤولية السلطة الحكومية للتجديد العمراني- في مسار السلطات المحلية، في المسار الضريبي وفي الخرائط الهيكلية العمرانية

¹ التجديد العمراني بقرار الحكومة: كل خطة التي تزيد من وحدات السكن في النسيج القائم، بما في ذلك اخلاء- انشاء، تكثيف وتعبئة بنين في المناطق الفارغة (Infill) تاماً 38 وما شابه.

السلطة الحكومية للتجديد العمراني

في يوم 4 اغسطس 2016 تم اعتماد قانون السلطة الحكومية للتجديد العمراني، الذي ينظم اقامة جهة تهدف لزيادة حجم تنفيذ المشاريع للتجديد العمراني، لاعداد مخططات لترويج المشاريع ولمساعدة السكان واصحاب الشقق في المناطق البلدية المبنية. حسب القانون، فان السلطة الحكومية للتجديد العمراني الهدف منها ان تكون الجهة المركزية المسؤولة على مجال التجديد العمراني في اسرائيل. من وظائفها: دفع ورصد ميزانيات للمخططات الحكومية للتجديد العمراني، مساعدة السلطات المحلية وللمبشرين وايضا توفير خدمات توجيه واستشارة لسكان الاحياء المزمع ان تخضع لعمليات تجديد. بكل ما يتعلق باصحاب الشقق والسكان في المجمعات، ينشئ القانون نظم مساعدة على شكل المسؤول على توجهات السكان في مشاريع التجديد العمراني، وايضا تسهيلات في الضريبة، تخفيضات في الارنونا ومعاملة فردية للمسنين وسكان السكن العام. كما يحدد القانون التسهيلات والقواعد للترويج لمشاريع التجديد العمراني.

تنقسم نشاطات السلطة بين النشاطات الراهنة التي تتم في كل عام وبين مشاريع خاصة، نشاطات في مجال التنظيم، اجراء دراسات واكثر، التي تتم حسب الحاجة وفق سياسة الحكومة.

مبنى الهيئة:

تتألف السلطة للتجديد العمراني من المقر ودائرة السلطة وثلاثة اقسام:

القسم الاعلى للسياسة: يتناول جميع مواضيع التجديد العمراني في دولة اسرائيل، يفحص شتى الاجراءات ويضع اليات وحلول واسعة لدفع فعال وجيد لاليات التجديد العمراني.

1

وظائف القسم:

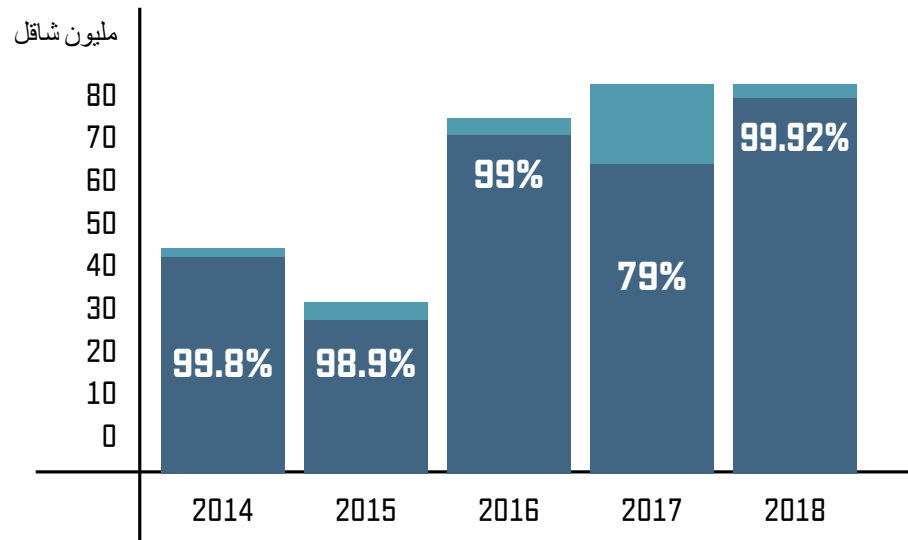
- توفير الاستشارة للحكومة في مجال التجديد العمراني
- صياغة خطط عمل لدفع التجديد العمراني،
- تحديد ومسح العوائق الأساسية والترويج لحلول لازالتها،
- تفعيل صندوق التجديد العمراني
- الترويج لحلول لحماية الجبهة الداخلية وتعزيز ضد الهزات الارضية في اطار التجديد العمراني،
- المبادرة الى توصيات لتعديلات التشريع وصياغتها،
- الترويج لدراسات وتطوير المعرفة، المعايير والمبادئ التوجيهية لمسارات التجديد العمراني،
- صياغة نماذج وخطوط اقتصادية عريضة وفقاً للجدوى الاقتصادية للمشاريع
- توفير اطر مساعدة واسعة للسلطات المحلية، اصحاب المهن، رجال الاعمال والسكان،
- ادارة انظمة معلومات ومتابعة الامتثال الاهداف الحكومية
- صياغة وتكامل خطة عمل السلطة
- صياغة وادارة ميزانية السلطة
- ادارة اللجنة الاستشارية للتجديد العمراني

مديرية القسم: عينات جانون

الميزانية والتنفيد لعام 2018

ميزانية السلطة للتجديد العمراني للعام 2018 بلغت 80 مليون شافل جديد، ميزانية مماثلة لميزانية السنة المنصرمة. نسبة استغلال ميزانية تفويض للالتزام بلغت 99.92%. تنقسم الميزانية بين تمويل خرائط هيكلية احيائية للتجديد العمراني، تخطيط مفصل في مسار السلطات المحلية، الترويج لبرامج سياسية وزيادة حقوق البناء على طول محاور جهاز مواصلات وفير بالمسافرين، فحص امكانية المجمعات، الترويج لتجربة في التجديد العمراني في الوسط العربي، تشغيل مديريات بلدية وتفعيلها، دفع رواتب للعاملين وتشغيل بناية مكاتب السلطة.

تنفيذ ميزانية تفويض للالتزام ونسب الأداء 2014 - 2018:



قسم التخطيط الاعلى يتناول دفع عمليات التخطيط وتنفيذها، تحديد مناطق ممكنة للتجديد العمراني، المبادرة الى وضع خطط لخرائط هيكلية وموأكبتها، خطط سياسة وخرائط مفصلة للتجديد العمراني ومواكبة عمليات تخطيط اخرى.

2

وظائف القسم:

- تحديد مناطق ممكنة للتجديد العمراني ومسحها،
- دفع عمليات التخطيط للتجديد العمراني بمستوى قطري واقليمي،
- المبادرة الى توجيهات تخطيطية بشأن التجديد العمراني والاعلان عنها
- المبادرة الى خرائط هيكلية وخرائط مفصلة للتجديد العمراني ومواكبة عمليات تنفيذها
- مواكبة عمليات المصادقة على الخرائط في لجان التخطيط
- رقابة على الخرائط في شتى المسارات

مدير القسم: جوري ندلر

القسم الاعلى لعلاقات المجتمع مسؤول على اتاحة ونشر المعلومات والمعرفة في المجال وعلى الاتعامن الامثل بين السلطة المحلية، رجل الاعمال واصحاب الشقق، بين امور اخرى، من خلال نشر مرشدين، تفعيل مركز معلومات هاتفي وايضا انشاء ومواكبة شبكة قطرية لمديريات التجديد العمراني في السلطات المحلية.

3

وظائف القسم:

- اقامة المديريات العمرانية في ارجاء الدولة ومواكبة نشاطاتها الحالية،
- رقابة ومتابعة تقدم مشاريع التجديد العمراني،
- النشر، شرح واتاحة المعلومات للجمهور في موضوع التجديد العمراني من خلال اعداد مرشدين لاصحاب الشقق، لرجال الاعمال وللسلطات المحلية.
- اجراء ارشادات مهنية،
- اجراء تواصل مستمر مع السلطات المحلية،
- اجراء تواصل مستمر مع الاطراف الاجتماعية والمجتمعية الناشطة في مجال التجديد العمراني،
- نشر توجيهات اجتماعية وتوفير تدريبات للعاملين في الترويج للتجديد العمراني.

مدير القسم: حوجي توليدانو

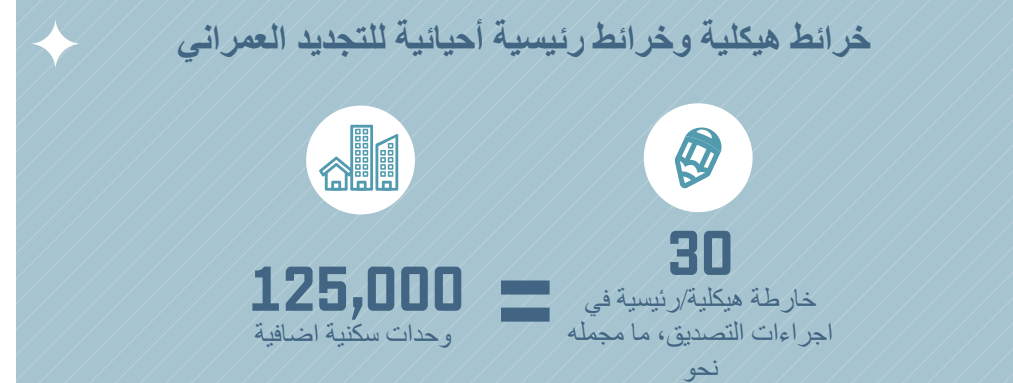
* المسؤول عن توجهات السكان:

تعمل في القسم المسؤول على توجهات السكان، ووظيفتها استيضاح توجهات السكان في الشؤون المتعلقة بمشاريع التجديد العمراني، مثل تصرف مسيئ من قبل رجال الاعمال، المنظمين، المديريات البلدية وسكان اخرين، ممارسة ضغط غير معقول على ساكن كي يعطي موافقته للانضمام الى المشروع، وعدم امتثال المنظم لتعليمات قانون التجديد العمراني (اتفاقيات لتنظيم المعاملات).

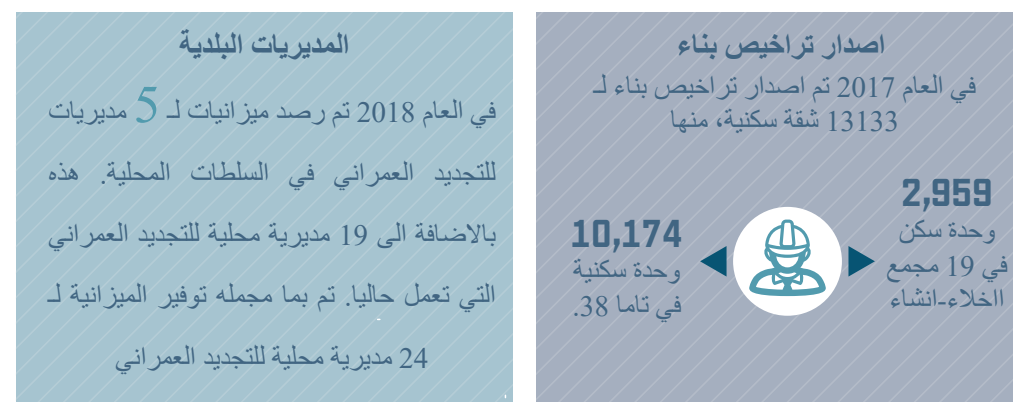
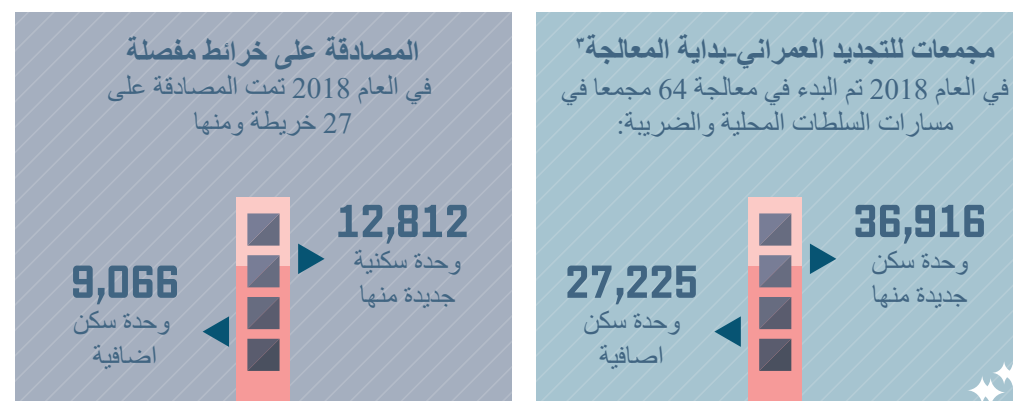
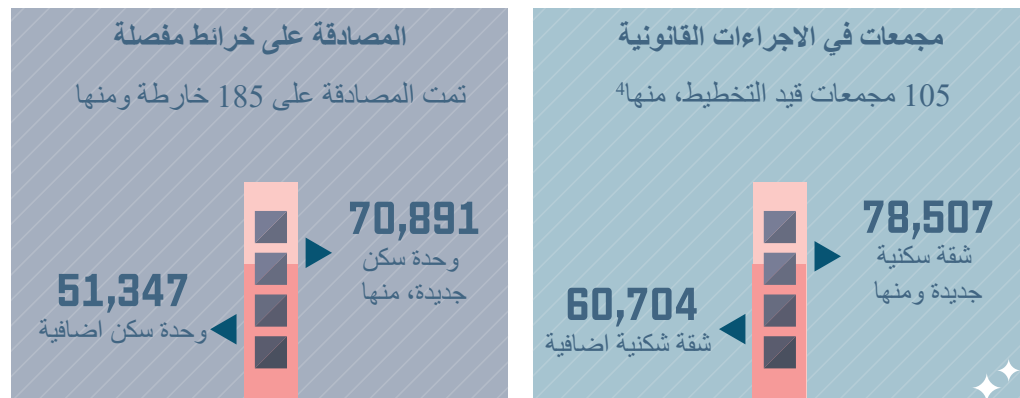
المسؤول- المحامي تمار عادينيل زاكاي

لمحة عامة حول التجديد العمراني

معطيات أساسية للعام 2018²



تركيز عام للمعطيات حتى نهاية العام 2018



² تتعلق المعطيات في كافة التقرير بالشقق السكنية الجديدة (الشقق الحالية التي يتم بناؤها مجددا وأيضا الشقق السكنية الإضافية) إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

³ بداية المعالجة-مجمعات للتجديد العمراني التي بدأت معالجتها في السلطة الحكومية للتجديد العمراني-قرار أولي في مسار الضريبة والفرز الأولي والفرز الثاني في مسار السلطات.

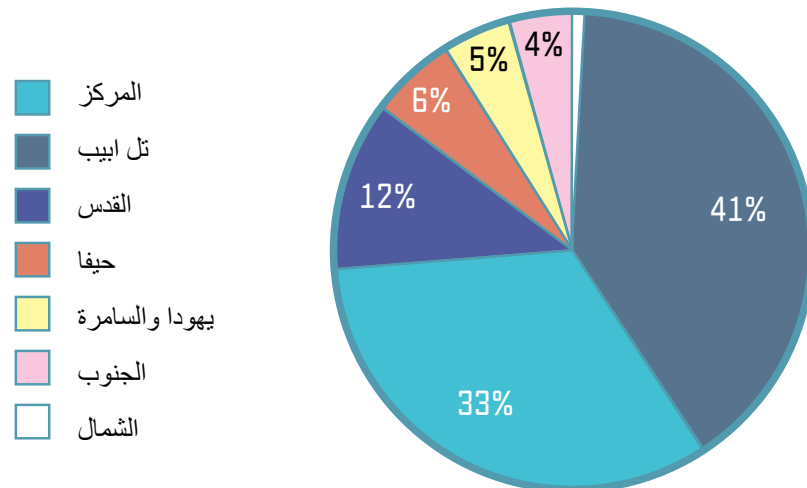
⁴ مجمعات قيد التخطيط-لأجل الحبيطة تم تعداد خرائط في مسار السلطات المحلية بدء من مرحلة الاعلان حول المجمع نتيجة لليقين العالي حولها. في مسار الضريبة تم فقط تعداد الخرائط التي تم النظر فيها في اللجنة المحلية.

التجديد العمراني- من التخطيط حتى الترخيص

عدد الشقق السكنية قيد عمليات التخطيط (لم تتم المصادقة عليها بعد) - إخلاء - إنشاء حسب اللواء:

لواء مديرية التخطيط	عدد المجمعات	عدد الشقق المقترحة
المركز	22	32,085
تل أبيب	44	25,802
القدس	20	9,247
حيفا	8	4,482
يهودا والسامرة	3	3,700
الجنوب	7	2,961
الشمال	1	230
المجموع الكلي	105	78,507

عدد الشقق السكنية المرتفع في لواء المركز يعكس عدد خرائط كبيرة خاصة لآلاف الوحدات السكنية، بخلاف خارطة المقترحة في مناطق تل أبيب والقدس التي بها نحو ٥٠٠ وحدة سكنية.



اهداف للعام 2018

حدد قرار الحكومة رقم 24257 (131/٦٦) من يوم 2 لشهر مارس 2017 اهداف لمدى الاسكان في عمليات التجديد العمراني حتى العام 2040. في اطار قرار الحكومة، تم تحديث الاهداف سواء للمصادقة على مخططات التجديد العمراني وبدايات بناء في مسارات التجديد العمراني (إخلاء - إنشاء، تكثيف وتاما 38)، حسب اللائحة ادناه.

حسب القرار، لزم تخطيط 82000 وحدة سكن في تجديد عمراني بين الاعوام 2017-2020. يشمل هذا الهدف تعريفا واسعا للتجديد العمراني، ويشمل ايضا مجمعات في مناطق عمرانية (إينفيليم) ليست بمسؤولية السلطة. تم في العام 2018 المصادقة على 12,812 وحدة سكن في مخططات التجديد العمرانية، بدون إينفيليم. بما معناه، يدور الحديث عن مقاييس مختلفة للقياس لذلك من غير الممكن تأكيد الامتثال للهدف المحدد.⁵

على ضوء الارتفاع المتوقع في المصادقة على الخرائط في الاعوام 2012-2019 (على اساس الخرائط قيد التخطيط)، وكذلك في حساب المعلومات الذي من المتوقع الحصول عليها بالنسبة للخرائط حسب التعريف الواسع (بما في ذلك إينفيليم)، تتوقع السلطة الحكومية للتجديد العمراني امتثالاً للهدف متعدد الاعوام للاعوام 2017-2020 الذي تم تحديده في قرار الحكومة.

في العام 2018 تم تسجيل ارتفاع طفيف في حجم التراخيص التي تم اصدارها مقارنة مع العام 2017 الذي يعبر عن ارتفاع طفيف سواء في تاما 38 او في مشاريع إخلاء-إنشاء.

هدف النشاط السنوي (بوحدة سكن)	تنفيذ 2017	هدف 2018	تنفيذ 2018	هدف الخطأ متعددة الاعوام 2017-2020
حجم الوحدات السكنية في المخططات التي تمت المصادقة عليها حسب الجدول 3 من قرار الحكومة.	8,182	16,000 ⁶ وحدة سكن بما في ذلك "إينفيليم"	12,812 وحدة سكن (بدون إينفيليم)	82,000
حجم وحدات السكن في تراخيص البناء التي تم اصدارها بموجب المخططات في مسارات التجديد العمراني (إخلاء-إنشاء، تكثيف البناء وتاما 38)	12,682	9,000	13,133	36,000

⁵ في هذه الايام تعمل مديرية التخطيط والسلطة الحكومية للتجديد العمراني على مزامنه البيانات بحيث سيكون في التقرير التالي من الممكن متابعة تنفيذ اهداف التجديد العمراني مع وبدون "إينفيليم".

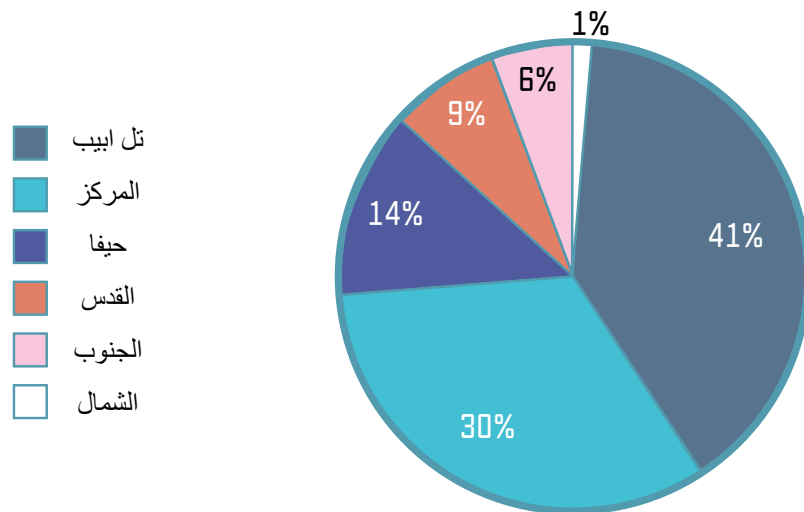
⁶ حسب هدف متعدد السنوات للسنوات 2017-2020 لـ 82000 وحدة سكن لكامل الفترة، يشمل مجمعات فارغة (إينفيليم).

⁷ في مسار السلطات المحلية وفي مسار الضريبة، لا يشمل إينفيليم.

التجديد العمراني بتقسيم الى الوية-التخطيط

عدد الوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها في اخلاء-انشاء حسب اللواء:

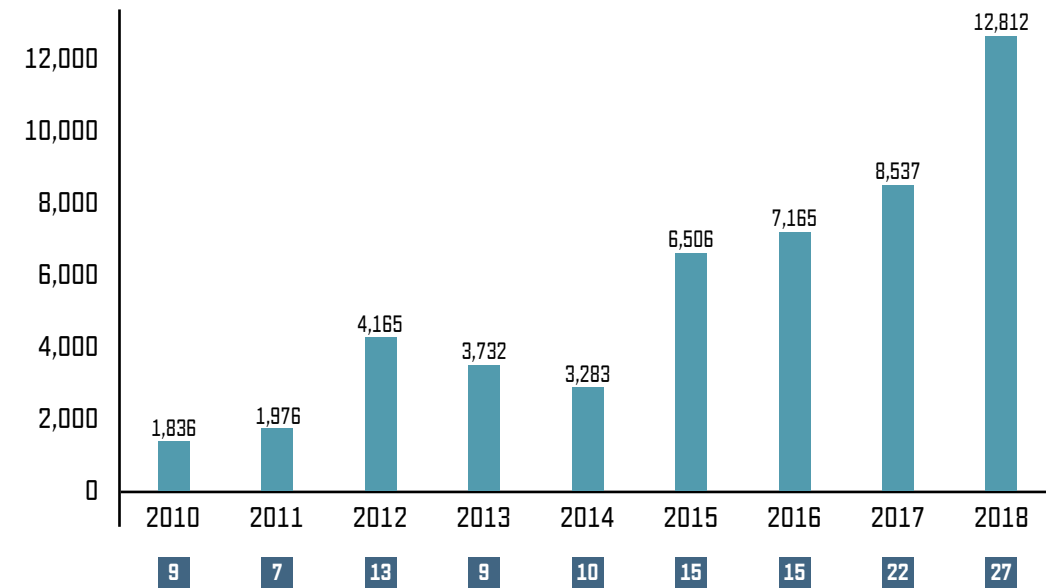
عدد الشقق المقترحة	لواء مديرية التخطيط
28,869	تل ابيب
20,780	المركز
9,605	חיפה
6,186	القدس
4,271	الجنوب
442	الشمال



بلمحة عامة من الممكن رؤية ان نحو 70% من الوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها حتى اليوم هي في الالوية تل ابيب والمركز.

التجديد العمراني حسب السنين-الخراط التي تمت المصادقة عليها

حجم اوحداث السكنية التي تمت المصادقة عليها في خرائط اخلاء-انشاء



عدد المجمعات ■ عدد الشقق المقترحة

بدءً من العام 2014 تم تسجيل ارتفاع متسق وملحوظ في عدد الوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها في مخططات اخلاء-انشاء

في هذا العام طرأ ارتفاع ملحوظ من نحو 50% في عدد الوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها في الخرائط.

تدریج العشر بلديات الريادية- الخرائط

خرائط اخلاء- انشاء التي تمت المصادقة عليها حتى نهاية العام 2018 التخطيط:

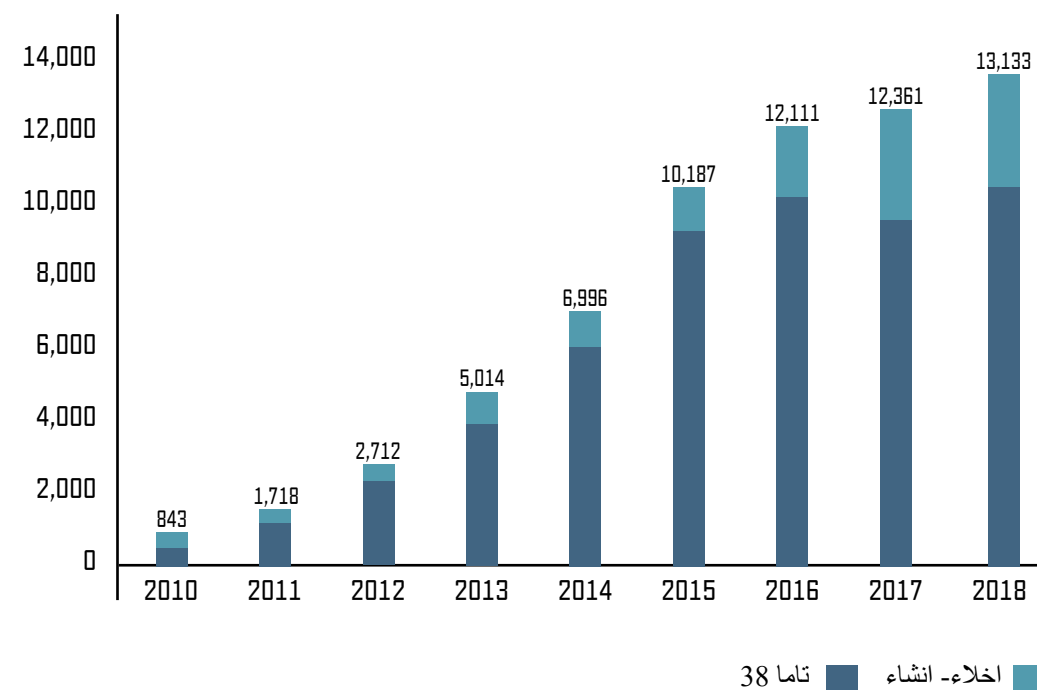
البلدة	عدد المجمعات	عدد الوحدات السكنية الحالية	عدد الوحدات السكنية المقترح
تل ابیب-יאفا	26	2,294	6,813
بات יאם	16	1,949	6,628
القدس	11	1,185	4,515
חיפה	10	1,770	4,428
كريات أونو	11	1,550	4,368
جفعתיים	5	1,280	4,354
נתניה	11	1,084	3,711
رمات גאן	13	965	3,536
יהוד - מונסון	9	528	2,984
בייח תכפה	10	608	2,907

تل ابیب هي الاولى مع 6,813 وحدة سكنية التي تمت المصادقة عليها في مخططات التجديد العمراني حتى اليوم.

نسبة للحجم السكاني، المدينة الاولى في المصادقة على وحدات سكنية في مخططات اخلاء-انشاء هي كريات أونو، وتليها في التدرج יהוד- מונסון وجفعתיים.

التجديد العمراني حسب الاعوام- تراخيص البناء

عدد الوحدات السكنية التي اصدرت بحقها تراخيص بناء في التجديد العمراني، اخلاء- انشاء وتاما 38



بدءً من العام 2010 تم تسجيل ارتفاع متسق وملحوظ في اصدار تراخيص البناء في التجديد العمراني. منذ العام 2015 تم تسجيل استقرار في حجم اصدار تراخيص البناء ضمن اطار تاما 38، بجانب استمرار ارتفاع اصدار التراخيص في مشاريع اخلاء- انشاء.

تم في العام 2018 تسجيل ارتفاع طفيف مقارنة مع العام 2018 في اصدار تراخيص بناء ان كان ذلك في تاما 38 او في اخلاء-انشاء، وما مجمله زيادة بنحو 5% من تراخيص البناء الجديدة في التجديد العمراني.

تدريج العشر بلديات الريادية التراخيص

رسم بياني لاصدار تراخيص (اخلاء - انشاء) حتى نهاية العام 2018:

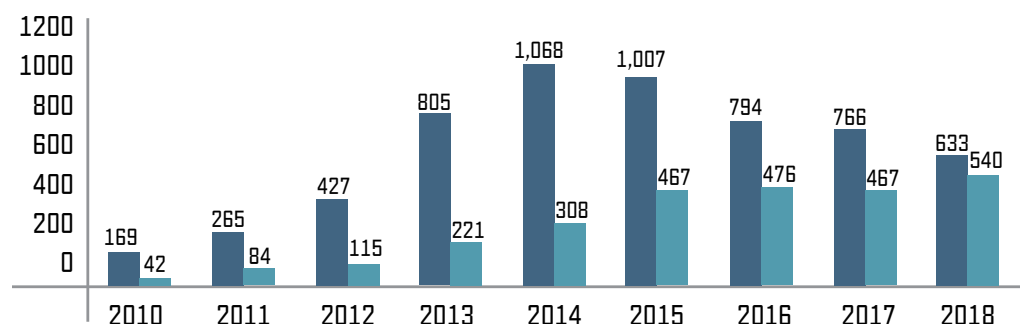
البلدة	عدد المجمعات قيد التنفيذ	عدد الوحدات السكنية في التراخيص
تل أبيب-יافא	35	1,811
יהוד - מונסון	10	1,792
כרית אונو	14	1,675
חיפה	13	1,455
רמת השרון	5	579
רחوفות	7	571
רמת גן	17	561
רישון לתיש	5	460
בינת כנא	12	360
נהריא	4	354

تل أبيب هي الاولى في اصدار تراخيص البناء في مشاريع اخلاء - انشاء (1,811 وحدة سكنية). نسبة الى عدد السكان فان الاولى في اصدار تراخيص البناء هي كريات اونا وبعدها بالتدرج يهود-مونوسون.

معطيات اساسية - تاما 38

يعرض هذا القسم المعطيات الاساسية التي تم جمعها لتاما 38. تعرض الرسوم البيانية صورة موثوقة⁸ بالنسبة لحجم تنفيذ تاما 38 (على تنوع مساراتها) منذ عام المصادقة عليها حتى نهاية العام 2018. تم جمع معطيات تاما 38 من قبل السلطة الحكومية للتجديد العمراني مباشرة من انظمة معلومات اللجان المحلية.⁹ كان العام 2018 عام الذروة من ناحية اصدار تراخيص البناء ومن ناحية الشقق التي تم اسكانها. هذا الى جانب الانخفاض في عدد الطلبات التي تم تقديمها. بشكل اجمالي تم تقديم طلبات لتراخيص بناء بحكم تاما 38 بنسبة لـ 633 مباني، التي تشمل 14862 وحدة سكنية. تم اعطاء تراخيص بناء لـ 540 مبنى في هذا العام، التي تحتوي على 10174 وحدة سكنية منها نحو 5300 وحدة سكنية اضافية. بالاضافة، في هذا العام تم اسكان 284 مبنى التي تمت تقويتها او تم بناؤها مجددا في اطار الخارطة ومنها نحو 5787 وحدة سكنية.

(رسم بياني) طلبات وتراخيص بحسب الاعوام (عدد المباني)



التراخيص ■ الطلبات

⁸ في التقرير للعام 2018 تم وللمرة الاولى نشر معطيات موثوقة بشأن تراخيص البناء التي اصدرت في اطار تاما 38. في التقارير التي نشرت قبل العام 2018 تم استعمال تقارير يدوية غير دقيقة. يتم تحويل التقارير الاخيرة مباشرة من انظمة المعلومات التابعة للجان المحلية.

⁹ للمزيد من القراءة والتوسع بشأن تاما 38 في الفصل هـ.

تلخيص اسس معطيات تاما 38 بين الاعوام 2018-2005



2005-2018		تقوية وتكثيف		هدم وبناء من جديد		المجمل	
		وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني
الطلبات		79,343	3,570	55,478	2,568	134,821	6,138
الترخيص التي تم اصدارها		34,834	1,725	18,853	1,042	53,687	2,767
وحدات سكنية تمت اضافتها* في التراخيص التي اضيفت		13,849		12,075		25,924	
اسكان		11,606	642	6,301	313	17,907	955
اسكان- الوحدات السكنية التي اضيفت*		4,415		4,352		8,767	

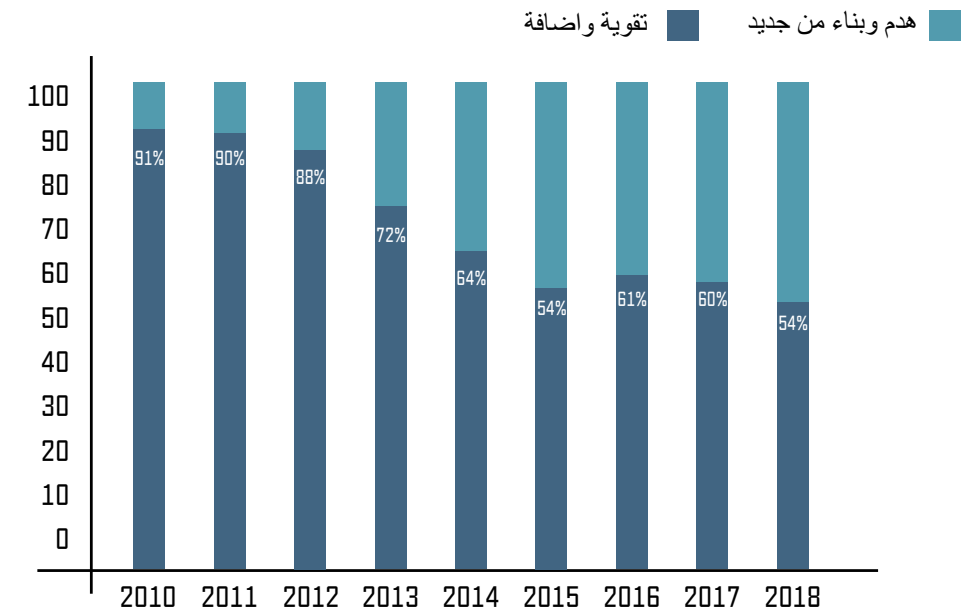
* بالرغم من الجمع المحوسب لمعطيات التراخيص، حسب فحص السلطة فانه في نحو 5% من التراخيص تنقصها معطيات حول الوضع القائم، بذلك من غير الممكن فحص اضافة الوحدات السكنية في تلك التراخيص. وعليه، من الممكن التقدير ان عدد الوحدات السكنية التي اضيفت عمليا اكبر بنحو 5% من الارقام المسجلة في التقرير.

(رسم بياني) تدرج العشر بلديات الريادية في تاما 38

البلدة	تقوية واطافة	هدم وبناء من جديد
تل ابيب-يافا	40	41
حيفا	27	32
رمات جان	7	40
حولون	18	28
القدس	31	4
اشدود	34	
جفعتايم	8	17
بيتح تكفا	16	8
هرتسليا	19	4
كريات اتا	2	20

في العام 2018 تل ابيب هي الاولى في اصدار تراخيص في تاما 38 مع نحو 80 مبني حصلوا على تراخيص في هذا العام. هذا المعطى ناتج كما يبدو من المصادقة على خريطة الارباع. بالنسبة لعدد السكان فان الاولى هي مدينة جفعتايم.

النسبة بين تاما 38 هدم وبناء وبين تاما 38 تقوية واطافة بناء في اصدار التراخيص حسب الاعوام



في العام 2018 تم تسجيل ارتفاع طفيف في معدل تراخيص البناء التي اصدرت في اطار هدم وبناء من جديد مقارنة مع التراخيص التي اصدرت في اطار تقوية واطافة البناء، حتى 46% من مجمل التراخيص التي اصدرت.

تلخيص اسس معطيات تاما 38 للعام 2018



2018		تقوية وتكثيف		هدم وبناء من جديد		المجمل	
		وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني
الطلبات		7,730	314	7,132	319	14,862	633
الترخيص التي تم اصدارها		6,372	290	250	3,802	10,174	540
وحدات سكنية تمت اضافتها* في التراخيص التي اصدرت		2,953		2,285		5,238	
اسكان		3,345	170	2,442	114	5,787	284
اسكان- الوحدات السكنية التي اضيفت*		1,369		1,654		3,023	

ملخص المعطيات الأساسية

يلخص الجدول أدناه المعطيات الأساسية في مسارات التجديد العمراني- السلطات المحلية والضريبة. تم اتخاذ فصل بين المخططات التي تمت المصادقة عليها وبين المخططات الموجودة في مراحل مختلفة من عملية الترخيص وستدخل مع مرور الوقت إلى المخزون التخطيطي. تتعلق المعطيات بمخططات في مرحلة البت في اللجنة المحلية فصاعداً.

في المخططات التي تمت المصادقة عليها تم تفصيل تراخيص البناء التي تم إصدارها في كل واحد من المسارات. الجدول محتلن حتى 31 ديسمبر 2018.

الموقع		مسار السلطات المحلية (اخلاء-انشاء وتكثيف البناء)		مسار الضريبة (اخلاء-انشاء وتكثيف البناء)		المجمل
		وحدات سكنية*	وحدات سكنية*	وحدات سكنية*	وحدات سكنية*	المجمعات
105	المجمل	37,130	41377	68	78507	
	اضافي	28620	32444		60704	
185	المجمل	34,516	36,375	96	70,891	
	اضافي	24,721	26,626		51,347	
56	المجمل	6969	5942	30	12,911	
	اضافي					
23	المجمل	1621	1924	10	3545	
	اضافي					

¹⁰ مجمعات قيد التنفيذ- لاجل الحذر لم يتم اشمال مجمعات قيد التنفيذ التي تم اتخاذ قرارات بشأنها بقرار اولي فقط في مسارات الضريبة ولكن التخطيط لم يصل بعد الى البت في اللجنة المحلية.

¹¹ بدون المشاريع التي اتخذ قرار حذفها (حسب التفصيل في الفصل د).

¹² معطيات الاسكان منبعتها من المعطيات التي تم الابلاغ عنها من قبل السلطات المحلية، لذلك هي ناقصة.



חשב הבדלות

העיר	מספר הדירות המיועדות למכירה בעיר	ממוצע שטח הדירה
רמת גן	350	91
אשדוד	261	133
חיפה	239	106
חולון	159	91
תל אביב-יפה	139	103
רעננה	114	116
הקדש	112	110
הרצל	107	107
בית נחמה	107	123
בית נחמה	106	99

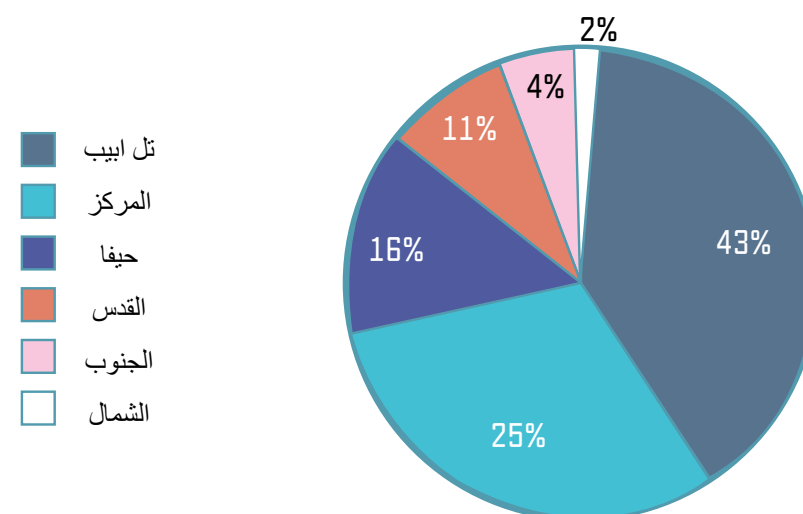
מכירת הדירות בעיר העירונית בשנת 2018

בד"ח לשנת 2018, הועברו המסמכים למכירת הדירות בעיר העירונית על ידי משרד הדיור והגגות. במסגרת מכירת הדירות בעיר העירונית, נמכרו 2018 הדירות. במסגרת מכירת הדירות בעיר העירונית, נמכרו 2018 הדירות.

בשנת 2018 נמכרו 3800 דירות בעיר העירונית (כולל 38 דירות חדשות) מכלל 27540 דירות חדשות. במסגרת מכירת הדירות בעיר העירונית, נמכרו 2018 הדירות. במסגרת מכירת הדירות בעיר העירונית, נמכרו 2018 הדירות.

המסמכים הבאים נחשבים למידע על מכירת הדירות בעיר העירונית. במסגרת מכירת הדירות בעיר העירונית, נמכרו 2018 הדירות. במסגרת מכירת הדירות בעיר העירונית, נמכרו 2018 הדירות.

מכירת הדירות בעיר העירונית בשנת 2018



מספר הדירות המיועדות למכירה בעיר העירונית:

אזור	מספר הדירות המיועדות למכירה בעיר העירונית	מספר הדירות המיועדות למכירה בעיר העירונית	מספר הדירות המיועדות למכירה בעיר העירונית	מספר הדירות המיועדות למכירה בעיר העירונית
המרכז	275	253	2	20
חיפה	410	153	164	93
הקדש	112	35	10	67
המרכז	653	364	98	191
הצפון	45	32	7	6
תל אביב	1,118	370	622	126
המרכז	2,613	1,207	903	503

عمل اللجنة الاستشارية:

عقدت اللجنة 13 جلسة خلال العام 2018. بين أمور أخرى، صادقت اللجنة في مسار السلطات المحلية على 18 مجتمعات للفرز الأول واوصت على الاعلان على 13 مجمع تم تقديمها للفرز الثاني وتمديد صلاحية الاعلان حول 9 مجتمعات أخرى. وايضا صادقت اللجنة على 53 قرارا تمهيديا في مسارات الضريبة واوصت الحكومة على الاعلان عن 9 مجمعا جديدا في هذا المسار. يتم الاعلان في مسار الضريبة على قسم من المجمع، وفقا لتقدم رجل الاعمال في توقيع الاتفاقيات مع اصحاب الشقق.

تم في العام 2018 تسجيل هبوط طفيف في نشاط رجال الاعمال في مسار الضريبة، مقارنة بارتفاع ملموس في مسار السلطات المحلية.

بالاضافة الى عملها الراهن، تنظر اللجنة وتقرر في مواضيع ميدنية متعلقة لعملية الاعلان ولمقاييس الاعلان، وايضا يتم امامها عرض المواضيع التي تروج لها السلطة الحكومية للتجديد العمراني ودراسات حديثة في هذا المضمار.



اللجنة الاستشارية لسلطة التجديد العمراني

تعمل اللجنة الاستشارية لسلطة التجديد العمراني بحكم قانون السلطة الحكومية للتجديد العمراني (وقبل المصادقة عليه هي عملت بحكم قانون تخطيط البناء). وظيفة اللجنة هي التوصية لوزير البناء والاسكان على اعلان مجتمعات للتجديد العمراني في مسار الضريبة وفي مسار السلطات المحلية¹³ وايضا تحدد اللجنة قواعد ونظم عمل في مسار السلطات المحلية، تحتلها من حين لآخر وتضع مقاييس لتصنيف المجمعات واختيارها.

في اللجنة اعضاء وممثلين وزير البناء والاسكان (الرئيس)، وزارة التربية والتعليم، مكتب رئيس الحكومة، وزارة المالية، مديرية التخطيط، وزارة الداخلية، وزارة حماية البيئة، وزارة المواصلات، وزارة العمل، الرفاه والخدمات الاجتماعية، سلطة اراضي اسرائيل وسلطة الضريبة. بالاضافة الى ذلك تشمل اللجنة مراقبين من السلطات المحلية الذين يعينهم وزير الداخلية، مندوب عن المنظمات الاجتماعية الذي يعينه وزير الرفاه بموافقة وزير البناء والاسكان، ومراقب من وزارة الهجرة والاستيعاب.



¹³ للمزيد من القراءة حول المسارات راجعوا الفصل ج صفحة 50.

المسؤول عن توجهات السكان

تعمل المسؤولة عن توجهات السكان بحكم صلاحيتها حسب قانون السلطة الحكومية للتجديد العمراني 2016، قانون التجديد العمراني (اتفاقيات لتنظيم المعاملات) 2017، وقانون اخلاء-انشاء (تشجيع مشاريع اخلاء-انشاء) 2006.

صلاحيت المسؤولة:

- استيضاح توجهات السكان المتعلقة بمشاريع التجديد العمراني، مثل سلوكيات مسببة من جانب رجال الاعمال، المنظمين، المديريات البلدية او سكان اخرون وممارسة ضغط غير معقول على احد السكان ليعطي موافقته للانضمام الى المشروع،
- استيضاح توجهات بموضوع عدم امتثال المنظم لتعليمات قانون التجديد العمراني (اتفاقيات لتنظيم المعاملات) 2017 ولاعطاء اصحاب الشقق التصديقات ان الاتفاقية لتنظيم معاملة التجديد العمراني انتهت صلاحيتها بسبب عدم الامتثال لتعليمات القانون،
- الغاء معاملة اخلاء-انشاء في حال وجد ان صاحب الشقة قد وقّع على اتفاقية بلغة غير مفهومة لديه، وبدون ان يشرح المتعهد او من يحل محله اساس المعاملة باللغة المفهومة لديه،
- تم اشغال وظيفة المسؤولة عن توجهات السكان للمرة الاولى في العام 2018. تم خلال هذا العام تقديم 40 توجهات الى المسؤولة، ومن بينها توجهات لالغاء معاملات، توجهات للحصول على مصادقة حسبها الاتفاقية لتنظيم معاملة التجديد العمراني انتهت صلاحيتها، توجهات بموضوع عدم الامتثال للمنظمين لتعليمات القانون، اساسا وانتهاك واجب العدل والحذر وواجب تقديم معلومات جوهرية، توجهات بموضوع اختيار ممثل السكان او المتعهد وتوجهات بموضع تضارب المصالح.

يتم استيضاح التوجهات من خلال الحصول على تطرق خطي، وبمقتضى الحاجة حتى الى جلسة استيضاح بحضور اطراف التوجه والاستعانة بمترجم حين الحاجة.

اتخذت المسؤولة 5 قرارات خلال العام 2018 سيتم اعطاء 16 قرارا في توجهات السكان من نفس المجمع بشكل موحد خلال النصف الاول من العام 2019. تم الغاء 8 توجهات او ان استيضاحها اصبح بلاجدوى وقسم من التوجهات لا يزال قيد التوضيح.



חביבה רייך, חיפה, 2014 (צילום: אדר' גיא שחר)

مقدمة وشروطات حول مسارات التجديد العمراني:

صدر بحقها ترخيص بناء حتى العام 1980 ولا تفي بمعايير الهزات الأرضية. من الممكن تنفيذ الخارطة بطريقتين: الطريقة الأولى هي من خلال تقوية وتكثيف (التي تسمى أما 38/1) - في هذا المسار يضاف إلى البناء القائم أو إلى جانبه حتى طابقين ونصف وإغلاق طابق مفتوح إذا وجد، وبالمقابل يتم تقوية البناء بكامله وتوسيع الوحدات السكنية القائمة، بما في ذلك إضافة المساحات المحمية. الطريقة الثانية لتنفيذ الخارطة هي هدم وبناء من جديد (تسمى أما 38/2 أو أما 38/3) - في هذا المسار يتم هدم البناء وإقامة بناء جديد مكانه، وحجم إضافة حقوق البناء يتم تحديده وفقاً لعدد الطوابق الحالي، على ضوء إمكانية ممارسة الحقوق ليست من ضمن الخرائط المفصلة المصادق عليها. يقام البناء وفق المعايير المحتلنة، بما في ذلك مواضيع الأمان والصمود في وجه الهزات الأرضية.

مشروع التجديد العمراني هو مشروع مشترك للقطاع العام (مكاتب الحكومة والسلطات المحلية) وللقطاع الخاص (أصحاب الحقوق في العقارات ورجال أعمال خاصين) بمعرفة الفوائد المنطوية في مسارات التجديد العمراني، أنشأت حكومات إسرائيل في العقد الأخيرين عدة مسارات لتشجيع وتحقيق تلك المشاريع، والمسارات مثبتة في قرارات حكومة، في خرائط هيكلية قطرية وفي التشريع. المسارات الأساسية هي مسار السلطات المحلية، مسار رجال الأعمال (الضريبة) وأما 38. وأيضا تروج السلطة الحكومية للتجديد العمراني لخرائط هيكلية للتجديد العمراني للأحياء والضواحي، الهدف منها هو زيادة اليقين التخطيطي المستقبلي لمسارات التجديد العمراني ومعالجة المجال العام.

مسار السلطات المحلية

خرائط هيكلية رئيسية للتجديد العمراني

الخرائط الهيكلية وخرائط سياسة التجديد العمراني معدة لإنشاء بنية تحتية لتخطيط نظامي واستراتيجي لسلطة محلية ولدفع سريع لمشاريع مستقبلية للتجديد العمراني في مجالها من خلال رؤية شاملة لحاجات الحي من نواحي مناطق عامة، مواصلات، مناطق مفتوحة، المجتمع والسكان، مؤسسات جمهور وغيره. يواكب الخطة فريق مستشارين موسع، الذي يشمل محترفين في مختلف المواضيع ذات الصلة. هذه الخطط تدفعها السلطة الحكومية للتجديد العمراني بتعاون وثيق مع السلطة المحلية للوصول إلى منتج ملائم لاحتياجات المدينة والحي. تنتج الخرائط بقيتا سواء للسكان أو لرجال الأعمال بالنسبة لمسارات التطوير ذات الصلة في كل منطقة. وأيضا الخطط هي بمثابة البات عمل للسلطة المحلية، بين أمور أخرى لتحديد خطة عمل بالنسبة للعناصر الجماهيرية.

كل واحد من المسارات، باستثناء مشاريع أما 38، يشمل معالجة مجال جماهيري إضافي على مستوى المبنى الوحيد. بحسب ذلك، الفائدة من هذه المسارات هو إعطاء حلول لحاجات مثل مشاكل المواصلات، نقص قائم أو مستقبلي بمؤسسات الجمهور وبمناطق خضراء وأكثر. تساعد أما 38 في تقوية المباني في وجه الهزات الأرضية فقط بعد ترميم الوحدات السكنية القائمة، في حين أن المسارات الأخرى تفحص أيضا مستوى الشارع، الحي والمدينة وتعمل على توفير الاحتياجات العامة للسكان برؤية واسعة للمستقبل. بالمقابل، المشاريع في أما 38 تمكن من دفع سريع وبسيط للغاية للتجديد العمراني على مستوى المبنى.

على مر الأعوام تم تحديد ترتيبات مرافقة وقوانين هدفها تشجيع تنفيذ المشاريع، مثلا في النواحي الخاصة بالملكية (معدل الموافقات اللازمة لتنفيذ العمليات، تسهيلات الضريبة، التطرق إلى فئات سكانية خاصة مثل المسنين وسكان السكن العام وأكثر).

في هذا المسار السلطة المحلية هي المبادرة إلى المشروع ومسؤولة عن الترويج لجوانبه العامة. السلطة الحكومية للتجديد العمراني تمول تخطيطا مفصلا لمجمع التجديد العمراني، إخلاء-إنشاء أو تكثيف البناء، وأيضا تعمل على تنظيم السكان في المجمع وإشراكهم في العملية. تستعين السلطة المحلية بمدير المشروع، بمستشار اجتماعي وبفريق مخططين الذين يدفعون تخطيطا مفصلا للمجمع وأيضا يشعرون السكان وأصحاب الحقوق في المجمع، يشكونهم في العمل ويساعدون في إقامة ممثلات سكان التي بوسعها العمل، بعد التصديق على الخطة، على إخراجها إلى حيز التنفيذ. وأيضا، يعلن وزير البناء والسكان على المجمع "مجمع إخلاء-إنشاء" لفترة ست سنوات (هناك إمكانية تمديد لست سنوات إضافية). بالإضافة إلى تمويل النشاطات المذكورة يمنح الإعلان أيضا تسهيلات في الضريبة (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء، وضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء) ويمكن أيضا من تأجيل موعد الالتزام الضريبي حتى مرحلة التنفيذ الفعلي. وأيضا هناك إمكانية الإعفاء من ضريبة التحسين على السكن، المشروع بقرار مجلس المدينة ومصادقة وزير البناء والسكان ووزير الداخلية.

مسار الضريبة

هذا المسار ينشط عمليات التجديد العمراني بمبادرة السوق الخاص: رجال الأعمال وأصحاب العقارات يتعاقدون فيما بينهم ويروجون الخطط والعمليات اللازمة لتنفيذ المشاريع. في هذا المسار أيضا الإعلان عن مجمع "إخلاء-إنشاء" أو "تكثيف البناء" محدود لست سنوات (وبالامكان تمديد الفترة لست سنوات إضافية) كما هو الحال في مسار السلطات المحلية يمنح الإعلان أيضا تسهيلات في الضريبة (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء، وضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء) ويمكن أيضا من تأجيل موعد الالتزام الضريبي حتى مرحلة التنفيذ الفعلي. وأيضا كما هو مذكور هناك إمكانية الإعفاء من ضريبة التحسين للسكن، بشرط أنه لا توجد جدوى اقتصادية بدون إعفاء.

38 خارطة هيكلية قطرية 38/1

الخارطة الهيكلية القطرية رقم 38 لتقوية المباني الحالية في وجه الهزات الأرضية (أما 38) تعزز عمليات التقوية من خلال منح إضافة حقوق للبناء في عملية إصدار ترخيص بناء فقط. تسري الخارطة على البنايات التي

مقارنة بين المسارات

مقارنة بين المسارات- فوائد

الميزة	المسار	
	السلطات المحلية والضريبية	تاما 38
شكل التنفيذ	1. اخلاء-انشاء 2. تكثيف البناء	هدم وبناء من جديد (تاما 38/2) تكثيف بناء قائم او اضافة (تاما 38/1)
مميزات البناء السكني	بدون قيود	مباني اعطي ترخيص بنائها قبل 1 يناير 1980
شكل الدفع التنظيمي للمشروع	خارطة مفصلة (خطة بناء بلدة)- لجنة لوائية او محلية مستقلة خاصة او اللجنة القطرية لبناء مجمعات ذات افضلية، واطافة الى ذلك ترخيص بناء- لجنة محلية.	ترخيص بناء بموجب تاما- اللجنة المحلية
الاعلان عن مجمع	يوجد	لا يوجد
يجب تحضير خارطة مفصلة (خطة بناء بلدة)	يوجد	لا يوجد
مدى الامتثال لمعيار الهزات الارضية 413	اخلاء-انشاء امتثال كامل للمعيار، تكثيف-ملاءمة قصوى لمعيار 413 القسم 3	
الاطراف الضالعة في المشروع	الحكومة، السلطات المحلية، رجل الاعمال واصحاب الحقوق	
حجم المشروع	مجمع الذي يشمل على الاقل 24 وحدة سكن قائمة، عادة عدة مباني متجاورة	مبنى واحد
حقوق البناء	حقوق ممنوحة-يحدد حجمها حسب الخارطة المفصلة	حقوق مشروطة-يتم تحديدها وفقا لتقدير اللجنة المحلية، ويحدد حجمها الاقصى في تعليمات تاما.
الفائدة	مسار السلطات ومسار الضرائب	تاما 38
تمويل حكومي لاعداد خرائط مفصلة	في مسار السلطات المحلية فقط	لا يوجد
تمويل حكومي لتكاليف ادارة المشروع والاجراءات الاجتماعية	في مسار السلطات المحلية فقط	لا يوجد
اعفاء من ضريبة التحسين للسكن	امكانية لاعفاء كامل او دفع جزئي (25% من التحسين)، مشروط بقرار مجلس السلطة المحلية وبمصادقة وزير البناء والاسكان ووزير الداخلية	اعفاء كامل مثبت في قانون التخطيط والبناء لحقوق البناء المنصوص عليها في تاما، بهدم وبناء من جديد: جباية جزئية (25%) من ضريبة التحسين على حقوق بناء اضافي على 2.5 طوابق نموذجية موسعة. يحق لمجلس السلطة المحلية ان يحدد اعفاء من هذا الدفع او دفع ثمن التحسين (12.5% بدلا من 25%) بمصادقة مجلس السلطة المحلية
اعفاء من ضريبة التحسين للقاطنين	اعفاء حسب تعليمات الفصل الخامس-4 لقانون ضريبة الاراضي (اخلاء-انشاء)	اعفاء حسب الفصل الخامس-5 لقانون ضريبة الاراضي (اعفاء من بيع حقوق في الارضي التي يتاثر ثمنها من حقوق البناء حسب تاما 38) سارية المفعول حتى نهاية 2021
اعفاء من ضريبة الشراء للقاطنين	اعفاء لاصحاب الشقق القائمة حسب الفصل الخامس - 4، اخلاء-انشاء	لا الزام بضريبة الشراء لاصحاب الشقق القائمة

الميزة	المسار	
	السلطات المحلية والضريبية	تاما 38
شكل التنفيذ	1. اخلاء-انشاء 2. تكثيف البناء	هدم وبناء من جديد (تاما 38/2) تكثيف بناء قائم او اضافة (تاما 38/1)
مميزات البناء السكني	بدون قيود	مباني اعطي ترخيص بنائها قبل 1 يناير 1980
شكل الدفع التنظيمي للمشروع	خارطة مفصلة (خطة بناء بلدة)- لجنة لوائية او محلية مستقلة خاصة او اللجنة القطرية لبناء مجمعات ذات افضلية، واطافة الى ذلك ترخيص بناء- لجنة محلية.	ترخيص بناء بموجب تاما- اللجنة المحلية
الاعلان عن مجمع	يوجد	لا يوجد
يجب تحضير خارطة مفصلة (خطة بناء بلدة)	يوجد	لا يوجد
مدى الامتثال لمعيار الهزات الارضية 413	اخلاء-انشاء امتثال كامل للمعيار، تكثيف-ملاءمة قصوى لمعيار 413 القسم 3	
الاطراف الضالعة في المشروع	الحكومة، السلطات المحلية، رجل الاعمال واصحاب الحقوق	
حجم المشروع	مجمع الذي يشمل على الاقل 24 وحدة سكن قائمة، عادة عدة مباني متجاورة	مبنى واحد
حقوق البناء	حقوق ممنوحة-يحدد حجمها حسب الخارطة المفصلة	حقوق مشروطة-يتم تحديدها وفقا لتقدير اللجنة المحلية، ويحدد حجمها الاقصى في تعليمات تاما.

الفائدة	مسار السلطات ومسار الضرائب	تاما 38
ضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء	ضريبة القيمة المضافة بمعدل صفر بموجب المادة 31 من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق اعباءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الاراضي	ضريبة بمعدل صفر بموجب الفصل 31 من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق اعباءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الاراضي
عدد الشقق او الوحدات التي منحت اعباءً من ضريبة التحسين والشراء	شقة او وحدة واحدة في المجمع	في تاما 38/2: وحدة او شقة واحدة في مبنى، في تاما 38/1: بدون قيود
سقف الثمن الذي يمنح حق الاعفاء من الضريبة	الاعلى بين الامكانيات التالية: • شقة بحجم 120 متر مربع • شقة بقيمة 150% من قيمة الشقة القائمة بخصم قيمة حقوق البناء، المحولة الى رجل الاعمال. • شقة اكبر بـ 50% من مساحة الشقة القائمة، وحتى 120 متر مربع باضافة دفع على رسوم الاستئجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام	في تاما 38/1: اضافة حتى 25 متر مربع الى مساحة الشقة القائمة، في تاما 38/2: الاعلى بين الامكانيات التالية: • اضافة حتى 25 متر مربع الى حجم الشقة القائمة • قيمة شقة المقابل لا يزيد عن 1770000 شافل جديد باضافة دفع على رسوم الاستئجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام
اعفاء من رسوم ترخيص سلطة اراضي اسرائيل	موجود في البناء المشبع بموجب القرار رقم 1519 لمجلس اراضي اسرائيل	

THE BENEFIT	THE ROUTE OF THE AUTHORITIES AND THE TAX TRACK	N.M.P. 38
Exemption from purchase tax for tenants	Exemption for existing apartment owners pursuant to the provisions of Chapter V - 4: Evacuation - Construction	There is no purchase tax charge for the existing housing owners
VAT on construction services	VAT at zero rate pursuant to section 31A of the Value Added Tax Law on a sale that was entitled to tax exemption under the provisions of the Real Estate Tax Law	VAT at zero rate pursuant to Section 318 of the Value Added Tax Law on a sale that was entitled to tax exemption under the provisions of the Real Estate Tax Law
The number of dwellings or units for which an exemption from betterment and purchase tax was granted	Apartment or a single unit in the compound	In NMP 38/2: An apartment or one unit in a building; In N.M.P. 38/1: Unlimited
Maximum value of the substitute entitling to a tax exemption	The highest of these options: • 120 sq.m. apartment • An apartment of 150% of the value of the existing apartment less the value of the building rights, which are transferred to the developer • An apartment that is 50% larger than the size of the existing apartment and up to 200 sq.m. With the addition of payment for rental fees for the interim period and coverage of the expenses involved therein, as determined by the Administration	In N.M.P. 38/1: An addition of up to 25 square meters to the existing apartment area; In N.M.P. 38/2: The higher of the following options: • Addition of up to 25 sq.m. to the size of the existing apartment • The value of the substitute apartment does not exceed NIS 1,770,000 with the addition of payment for rent for the interim period and the coverage of expenses involved therein, as determined by the Director
Exemption from the permit fees for the ILA	Exists in saturated construction by virtue of Resolution 1519 of the Israel Lands Council	

COMPARISON BETWEEN TRACKS

The feature	Course	
	LOCAL AUTHORITIES AND TAXATION	N.M.P. 38
Mode of Execution	1. Evacuation - Construction 2. Building Thickening	Demolition and reconstruction (National Master Plan 38/2) thickening of existing structure or addition (N.M.P. 38/1)
Characteristics of the residential structure	Unlimited	Buildings whose construction permit was given prior to January 1, 1980
The nature of the statutory promotion of the project	Detailed Plan (TPS) - a special district or local special committee or plan, and in addition a building permit- a local committee	Building permit under the N.M.P. - a local committee
Announcement of a compound	Yes	No
The obligation to prepare a detailed plan (Urban Building Plan)	Yes	No
Degree of compliance with earthquakes 413	Evacuation - construction - full compliance with the standard; Thickening - maximum fit with Amendment 413 Part 3	
The parties involved in the project	Government, local authorities, entrepreneur and rights holders	
Scope of the Project	A compound that includes at least 24 existing housing units, usually a few adjacent buildings	A single building
Building rights	Granted rights - their scope is determined according to a detailed plan	Contingent rights - are determined at the discretion of the local committee, and their maximum scope is determined in the N.M.P. directives

COMPARISON BETWEEN TRACKS - BENEFITS

THE BENEFIT	THE ROUTE OF THE AUTHORITIES AND THE TAX TRACK	N.M.P. 38
Government funding of the preparation of a detailed plan	On the track of local authorities only	No
Government funding of project management costs and social processes	On the track of local authorities only	No
Exemption from housing improvement levy	The possibility of full exemption or partial payment (25% of the betterment) is contingent upon a decision of the local authority council and with the approval of the Minister of Construction and Housing and the Minister of the Interior	A full exemption, which is anchored in the Planning and Building Law for the building rights stipulated in the N.M.P.; Demolition and Reconstruction: Partial collection (25%) of betterment levies on building rights in addition to 2.5 typical, extended floors. The Council of the Local Authority may determine an exemption from this payment or payment of the eighth of the improvement (12.5% instead of 25%) with the approval of the Council of the Local Authority
Exemption from land betterment tax for tenants	Exemption under the provisions of Chapter 5 of the Land Taxation Law (Evacuation and Construction)	Exemption under the provisions of Chapter 5 - 5 of the Real Estate Taxation Law (exemption from the sale of a right in real estate for which it is affected by building rights according to National Master Plan 38). Valid until the end of 2021

INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON URBAN RENEWAL TRACKS

The Urban Renewal Project is a joint project for the public sector (government ministries and local authorities) and for the private sector (owners of rights in private assets and entrepreneurs). Recognizing the benefits of urban renewal processes, the Israeli governments have created a number of tracks in the past two decades to encourage and implement these projects, and the tracks are anchored in government decisions, National Master Plans and legislation. The main routes are the Local Authorities track, the entrepreneurs track (taxation) and N.M.P. 38. In addition, the Government Authority for Urban Renewal promotes urban master plans for urban renewal, which aim to increase future planning certainty for urban renewal processes and handling of public sector.



LOCAL AUTHORITIES TRACK

In this track, the local authority initiates the project and is responsible for promoting its public aspects. The Government Authority for Urban Renewal finances detailed planning for the urban renewal, evacuation, construction or building thickening, and works to organize the tenants in the complex and to participate in the process. The local authority is assisted by a project manager, a social consultant and a planning team that promote a detailed plan for the compound, and inform residents and owners of the rights in the compound, cooperate with them and assist in the establishment of resident representative bodies who will be able to work towards implementing the plan once it is approved. In addition, the Minister of Construction and Housing announces the compound as an 'evacuation-construction compound' for a period of six years (there is an option to extend for another six years). In addition to financing the said activities, the declaration also grants tax benefits (betterment tax, purchase tax and VAT on construction services), and enables the postponement of the date of tax liability to the actual stage of implementation. In addition, there is a possibility of exemption from the residential improvement levy, which is contingent upon the decision of the city council and with the approval of the Minister of Construction and Housing and the Minister of the Interior.



TAXING TRACK

This route stimulates urban renewal processes initiated by the private market: Entrepreneurs and property owners communicate and promote the plans and moves needed to implement the projects. In this route, too, the area declared 'evacuation-construction' or 'building thickening' is limited to a period of six years (and may be extended by another six years). As in the Local Authorities track, the declaration grants tax benefits (betterment tax, purchase tax, and VAT on construction services), and enables postponement of the date of the tax liability to the actual stage of implementation. In addition, there is a possibility as aforesaid to exempt from the residential improvement levy, provided that there is no economic feasibility without exemption.

38

N.M.P 38

National Master Plan No. 38 was approved to strengthen existing buildings against earthquakes. The plan stimulates the reinforcement process by providing additional building rights in the process of issuing a building permit only. The plan applies to structures whose construction permits were granted until 1980 and do not meet the criteria of earthquakes. The program can be realized in two ways: One way is reinforcement and thickening (N.M.P. 38/1). This route adds to the existing building or side up to two and a half stories and closes an open floor if there is an old one. In return, the entire building is reinforced and the existing apartments are expanded, including the addition of Apartmental Protected Spaces/Reinforced Security Rooms ("Mamad"). The other way of implementing the plan is demolition and reconstruction (referred to as National Master Plan 38/2 or N.M.P. 38 / 3A) - in this track, the building is completely demolished and a new building is erected, and the scope of the additional building rights is determined according to the number of floors, are not built by virtue of approved detailed plans. The new building was built according to the latest standards, including safety and earthquake resistance.



MASTER PLANS FOR URBAN RENEWAL

Urban plans and plans for urban renewal are intended to create a statutory and strategic planning infrastructure for the local authority and to promote rapid future projects for municipal renewal within its boundaries. The program is accompanied by an extensive team of consultants, which includes professionals from a variety of relevant fields. The plans are being promoted by the Government Authority for Urban Renewal in close cooperation with the local authority in order to reach the product suitable for the needs of the city and the neighborhood. The plans create certainty for both the residents and the entrepreneurs regarding the relevant development tracks in each area. In addition, the programs serve as tools for the local authorities, among other things, to determine a plan of action regarding the public components.

Each of the tracks, except for the N.M.P. 38 projects, includes treatment in the public space in addition to the level of the single building. Therefore, the advantage in these tracks is to provide solutions to needs such as transport problems, existing or future shortage in public institutions and green areas, and more. N.M.P. 38 helps to strengthen the buildings against earthquakes only, while renovating the existing apartments, while the additional tracks also examine the level of street, neighborhood and city and are working to meet the needs of all residents with a broad view of the future. On the other hand, projects in N.M.P. 38 enable rapid and fairly rapid urban renewal at the building level.

Over the years, accompanying arrangements and laws were set up to encourage the realization of the projects, for example, in proprietary aspects (the rate of consent required to implement the processes, tax benefits, special populations such as the elderly and public housing tenants, an more).

The director of Residents' Applications

The director of Tenant Appeals operates by virtue of its authority under the Government Authority for Urban Renewal Law (2011-2016), the Urban Renewal Law (Agreements for Organizing Transactions), 5717 - 2017 and the Evacuation and Construction Law (Encouragement of Evacuation and Construction Projects) - 2006.

Powers of the director:

- To investigate tenant requests regarding matters relating to urban renewal projects, such as abusive behavior by entrepreneurs, organizers, municipal administrations or other tenants, and to exert unreasonable pressure on a tenant to give his consent to join the enterprise;
- To clarify queries regarding the failure of an organizer to comply with the provisions of the Urban Renewal Law (Agreements for Organizing Transactions), 5717 - 2017, and to give apartment owners the approvals according to which the agreement to organize an urban renewal transaction has expired due to failure to comply with the provisions of the law;
- To cancel a evacuation-construction transaction, if it is found that the owner of an apartment has signed a transaction in a language unknown to him, and without the developer or anyone on his behalf explaining the main points of the transaction in a language known to him;

The role of the supervisor of tenant inquiries was manned for the first time in 2018. In the course of this year, 40 applications were submitted to the General Director, including applications for cancellation of transactions, requests for approval under which an agreement to organize an urban renewal transaction expired, applications regarding the organizers' failure to comply with the provisions of the law, mainly a breach of the duty of fairness and caution, or the entrepreneur and inquiries regarding a conflict of interests.

Clarification of the requests takes place by receiving written references, and, if necessary, by means of a clarification meeting in the presence of the parties to the inquiry and, if necessary, by the assistance of an interpreter.

During the course of 2018, the director reached 5 decisions. In the first half of 2019, decisions on applications from residents of the same complex will be issued jointly. Eight applications were canceled or their clarification was made redundant and some of the inquiries are still being clarified.



Advisory Committee For The Authority For Urban Renewal

The Urban Renewal Advisory Committee operates under the Governmental Authority for Urban Renewal Law (and prior to its approval, acted under the Planning and Building Law). The committee's task is to recommend to the government the declaration of areas for urban renewal in the taxation track and in the local authorities' track.¹³ In addition, the committee sets rules and procedures for the local authority track, updates them from time to time, and sets criteria for sorting and selecting the compounds.

The committee includes representatives of the Minister of Housing and Construction (chairman), the Ministry of Education, the Prime Minister's Office, the Ministry of Finance, the Planning Administration, the Ministry of the Interior, the Ministry of Environmental Protection, the Ministry of Transportation, the Ministry of Labor and Social Services, Israel Land Authority and the Tax Authority. In addition, the committee includes observers from the local authorities, including the Minister of the Interior, the representative of the social organizations from which the Minister of Social Affairs is appointed, with the consent of the Minister of Construction and Housing, and an observer from the Ministry of Immigration and Absorption.



Chairman of the advisory committee

In 2018, the committee met once a month and a half. Among others, the committee approved ten compounds for preliminary selection in the Local Authorities Track, and recommended to declare nine compounds as Evacuation and Construction compounds, and to extend the validity of the declaration of five additional compounds. The committee also approved 68 preliminary decisions in the Tax Track and recommended that the government declare 20 new compounds in this track. The declaration in the tax track is made on part of a compound (Makbatz), according to the progress of the developer in signing agreements with the apartment owners.

In 2018 there was a sharp increase in the activity of entrepreneurs in the taxation track.

In addition to its ongoing work, the committee discusses and decides on issues related to the declaration process and the criteria for the declaration, as well as processes promoted by the governmental authority for urban renewal and recent research in the field.



Sale of apartments in urban renewal in 2018

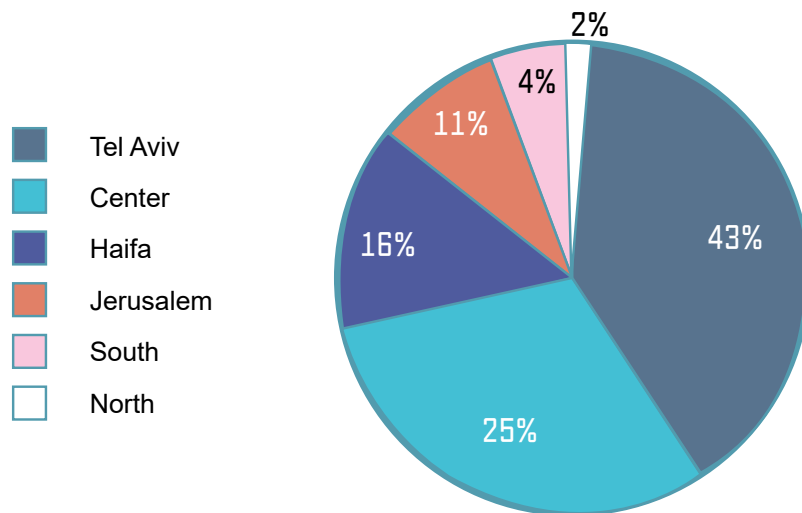
As of 2018, the director of the Sales Law in the Ministry of Construction and Housing receives data on the sale of new apartments within the framework of urban renewal projects. These figures began to be collected in February 2018.

In 2018, 3,800 apartments constructed in urban renewal projects (NMP 38 and evacuation-construction) were sold out of 27,540 new apartments sold in Israel in total (21,937 according to a report to the director of the Sales Law and another 5,603 according to a report to the Tax Authority). Thus, the rate of sales of apartments in urban renewal projects is 13.8% of all new apartments sold this year.

The data below relate only to information reported to the Sales Law director regarding 2,613 new apartments sold in urban renewal projects (and for the sale of 1,187 housing units reported to the Tax Authority, there are no complete data).



Data on sale of apartments in urban renewal projects - by district



By Localities:

City	Number of apartments sold in the locality	Average apartment area
Ramat Gan	350	91
Ashdod	261	133
Haifa	239	106
Holon	159	91
Tel Aviv - Jaffa	139	103
Ra'anana	114	116
Jerusalem District	112	110
Herzliya	107	107
Petah Tikva	107	123
Bat Yam	106	99

Number of apartments sold divided by urban renewal tracks:

The county	Evacuation and Construction Compounds	NMP 38 in the demolition and rebuilding track	National Outline Plan 38 in the reinforcement and building additions track	Sum-total
South	20	2	253	275
Haifa	93	164	153	410
Jerusalem District	67	10	35	112
Center	191	98	364	653
North	6	7	32	45
Tel Aviv	126	622	370	1,118
Sum-total	503	903	1,207	2,613

SUMMARY OF MAIN DATA

The table below summarizes the main data on urban renewal tracks - local authorities and taxation. Separation was carried out between approved plans and plans that are in the various stages of the planning process and are expected to enter the planning inventory over time. The data relate to the plans from the discussion stage in the local committee and thereafter.

Among the approved plans are the building permits issued on each of the tracks. The table is updated to December 31, 2018.



Status		The Local Authorities Track (Evacuation-Construction and Construction thickening)		Tax track (Evacuation - construction and construction thickening)		Sum-total	
		Housing units	Compounds	Housing units	Compounds	Housing units	Compounds
Planning	Sum-total	37,130	37	41377	68	78507	105
	Programs during the statutory process ¹⁰	Addendum		32444		60704	
Approved programs	Sum-total	34,516	89	36,375	96	70,891	185
	Approved programs, including plans in the execution stages below ¹¹	Addendum		26,626		51,347	
Permits	Sum-total	6969	26	5942	30	12,911	56
	Number of housing units granted building permits						
Occupancy¹²	Sum-total	1621	13	1924	10	3545	23
	The number of housing units that were actually occupied out of the areas given a building permit						

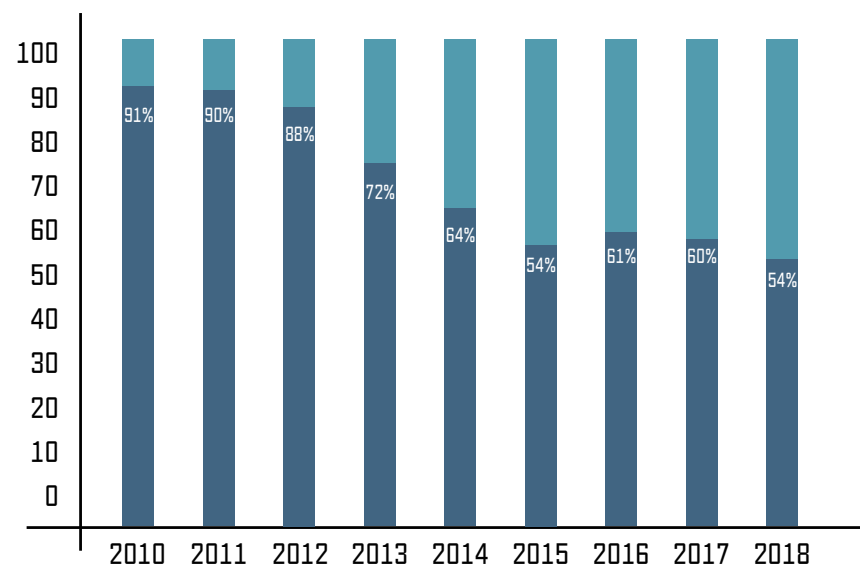
¹⁰ Areas for planning - for the sake of caution, planning was not included in areas where preliminary decision was made only in the tax track, but the planning has not yet been discussed by the local committee.

¹¹ Without projects which were decided to detract (as detailed in Chapter D).

¹² The population figures are derived from data reported by local authorities, and therefore are lacking.

The relationship between NMP 38 Demolition and Construction for NMP 38 Reinforcement and additional construction in issuing permits according to years

Reinforcement and addition Demolition and reconstruction



In 2018, there was a slight increase in the rate of building permits granted as part of demolition and reconstruction, compared with permits granted under reinforcement and additions, up to 46% of all permits granted.

Summary of the main NOP 38 data in 2018

2018	Reinforcement and thickeningc		Demolition and reconstruction		Total	
	Housing units	Structures	Housing units	Structures	Housing units	Structures
Requests	7,730	314	7,132	319	14,862	633
Permits issued	6,372	290	3,802	250	10,174	540
Residential units added with permits issued	2,953		2,285		5,238	
Occupancy	3,345	170	2,442	114	5,787	284
Occupancy - added housing units *	1,369		1,654		3,023	

Summary of the main data of NMP 38 between the years 2005-2018

2005-2018	Reinforcement and thickening		Demolition and reconstruction		Total	
	Housing units	Structures	Housing units	Structures	Housing units	Structures
Requests	79,343	3570	55,478	2,568	134,821	6138
Permits issued	34,834	1,725	18,853	1,042	53,687	2767
Residential units added* with added permits	13,849		12,075		25,924	
occupancy	11,606	642	6,301	313	17,907	955
Occupancy-added housing units*	4415		4352		8,767	

* Despite the computerized collection of permits data, according to the Authority's examination of about 10% of the permits, the existing situation data are missing, so it is not possible to examine the addition of housing units to these permits. In light of this, it can be estimated that the number of housing units added in practice is greater than the data detailed above in about 2,000 residential units.

Ranking of the top 10 cities in NMP 38

Community	Reinforcement and addition	Demolition and reconstruction
Tel Aviv - Jaffa	40	41
Haifa	27	32
Ramat Gan	7	40
Holon	18	28
Jerusalem District	31	4
Ashdod	34	
Giv'atayim	8	17
Petah Tikva	16	8
Herzliya	19	4
Kiryat Ata	2	20

In 2018, Tel Aviv leads the issuance of permits in NMP 38, with about 80 structures that received permits this year. This high figure is apparently due to the approval of the Quarterly Plan. In terms of population size, the city of Givatayim leads.

Ranking of the top ten cities

 Plans approved by the end of 2017

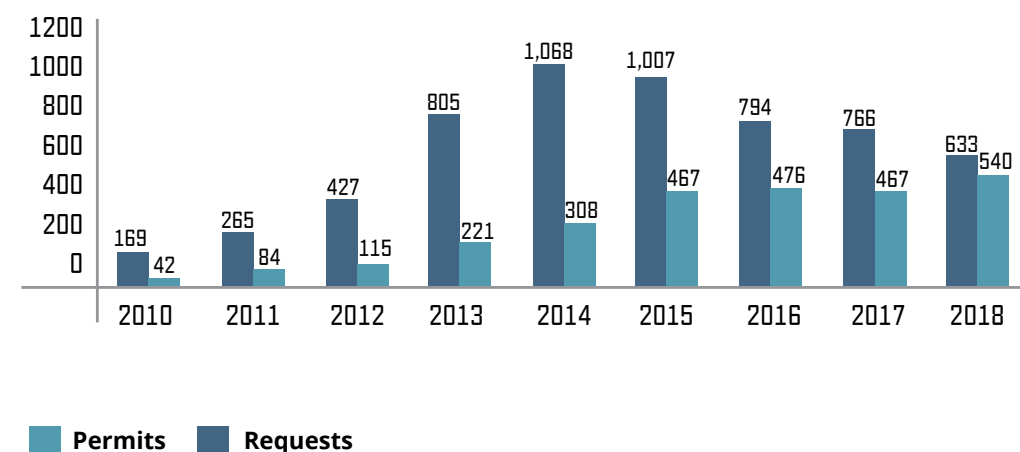
The locality	Number of compounds in progress	Number of housing units with permits
Tel Aviv - Jaffa	35	1,811
Yehud-Monosson	10	1,792
Kiryat Ono	14	1,675
Haifa	13	1,455
Ramat HaSharon	5	579
Rehovot	7	571
Ramat Gan	17	561
Rishon LeZion	5	460
Petah Tikva	12	360
Nahariya	4	354

Tel Aviv-Yafo leads with 5,748 housing units approved in plans for urban renewal to this day. With regard to the size of the population, the leading factor in the approval of housing units in plans for urban renewal to this day is Kiryat Ono, followed by Yahud-Monson.

MAIN DATA - N.M.P. 38

This chapter presents the main data collected for N.M.P. 38. The graphs present a reliable snapshot⁸ of the scope of implementation of National Master Plan 38 (with its various routes) from its approval to the end of 2018. The chapter is based on data collected by the Government Authority for Urban Renewal directly from the information systems of the local committees.⁹ 2018 was a record year both in terms of building permits and in terms of buildings that were occupied. This is in addition to a decrease in the number of applications submitted. Altogether, requests for building permits were submitted pursuant to NMP 38 with respect to 633 buildings, including 14,862 housing units. This year, 540 buildings were issued building permits, including 10,174 residential units, of which about 5,300 additional housing units. In addition, 284 buildings were renovated or rebuilt during the year, including 5,787 housing units.

 Applications and Permits by Years (Number of Buildings)

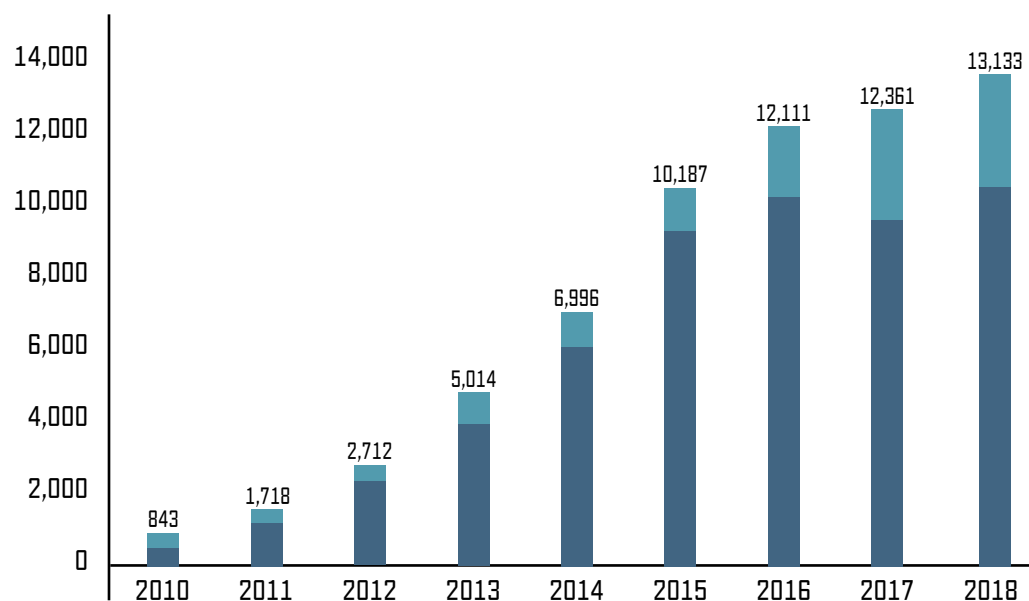


⁸ In the 2017 report, reliable data were published for the first time regarding building permits granted under NMP 38. Reports published prior to 2017 use inaccurate manual reporting. The latest reports are transmitted directly from the information systems of the local committees.

⁹ For further reading and expansion regarding NMP 38 in Chapter 5.

Urban renewal by years - building permits

 The number of housing units granted building permits for urban renewal, evacuation-construction and NMP 38



 Evacuation - Construction  NMP 38

Since 2010, there has been a consistent and considerable increase in the number of permits granted. Since 2015, there has been a moderation in the increase in the granting of permits under National Master Plan 38, as opposed to the continued increase in permits for evacuation-construction projects.

In 2018, there was a slight increase compared with 2017 in the granting of building permits in NMP 38 and in the evacuation-construction, and a total increase of 5% in new building permits in urban renewal.

Ranking of the top ten cities - plans

 Evacuation-construction plans approved by the end of 2018 - Planning:

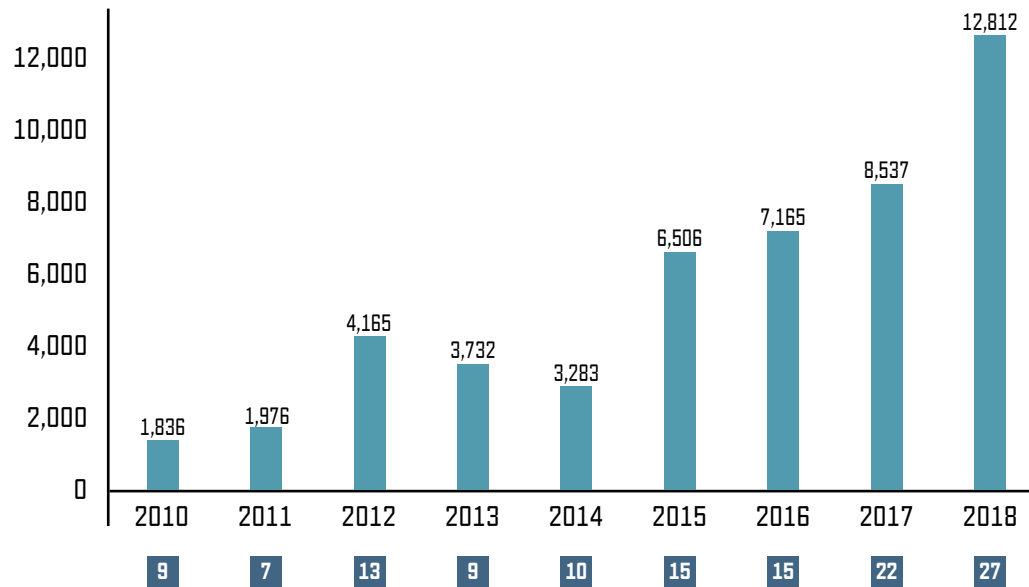
The locality	Number of compounds	Number of existing housing units	Number of housing units offered
Tel Aviv - Jaffa	26	2,294	6,813
Bat Yam	16	1,949	6,628
Jerusalem District	11	1,185	4,515
Haifa	10	1,770	4,428
Kiryat Ono	11	1,550	4,368
Giv'atayim	5	1,280	4,354
Netanya	11	1,084	3,711
Ramat Gan	13	965	3,536
Yehud-Monosson	9	528	2,984
Petah Tikva	10	608	2,907

Tel Aviv-Yafo leads with 6,813 housing units approved in plans for urban renewal to this day. With regard to the size of the population, the leading factor in the approval of housing units in plans for urban renewal to this day is Kiryat Ono, followed by Yahud-Monson.

Urban renewal by year - approved plans



The number of housing units approved in evacuation-construction plans



■ Number of housing units ■ Number of compounds

As of 2014, there has been a consistent and considerable increase in the number of housing units approved in evacuation-construction plans.

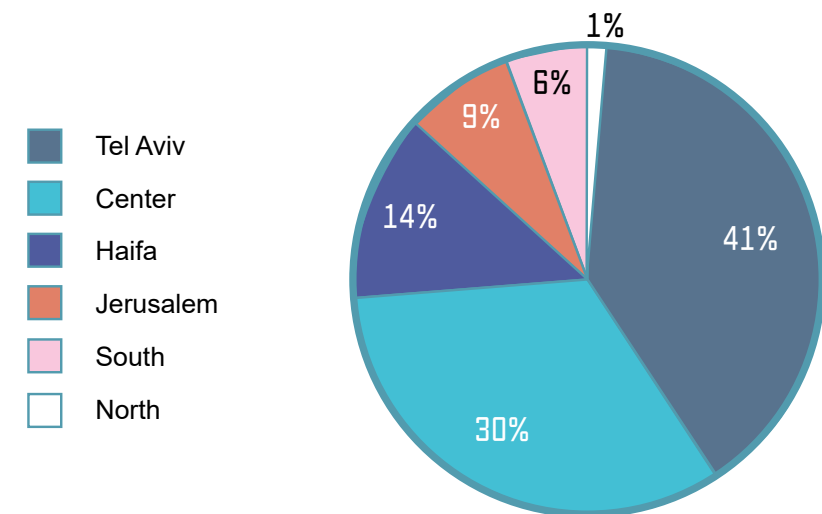
This year there was a significant increase of about 50% in the number of housing units approved in the plans.

Urban renewal divided into districts - planning



Number of housing units approved for evacuation - Construction by district

District	Number of units available
Tel Aviv	28,869
Center	20,780
Haifa	9,605
Jerusalem	6,186
South	4,271
North	442



Looking at the above, it can be seen that 70% of the housing units approved to date are in the Tel Aviv and Central Districts.

GOALS FOR 2018

Government Decision No. 2457 (D / 131) of 2.3.17 set urban renewal targets for the planning of urban regeneration plans until 2040. As part of the government's decision, the goals were updated both for the approval of urban renewal plans and for the start of construction in urban renewal programs (evacuation, construction, thickening and TAM 38), according to their table.

According to the decision, 82,000 housing units are planned for urban renewal between the years 2017-2020. This target includes areas in urban areas (Infills), which are not under the responsibility of the Authority. In 2017, 8,182 housing units were approved in the urban renewal plans, without "Infills". In other words, these are different parameters for measurement, and therefore it is not possible to confirm compliance with the set goal.⁵

In view of the expected increase in the approval of plans for the years 2018-2020 (based on plans that are in the planning stages), the Government Authority expects urban renewal to meet the multi-year target for the years 2017-2020 defined by the government decision.

The goal for granting permits for 2017 was achieved in full with the issuance of 12,682 permits, which is 140% of the target set.

Annual activity target (in housing units)	Implementation 2017	Target 2018	Implementation 2018	Target of the multi- year plan 2017-2020
The number of housing units in plans approved by Table 3 in the government decision	8,182	16,000 ⁶ including "Infills"	12,812 ⁷ (without infills)	82,000
The volume of housing units in building permits issued by virtue of plans for urban renewal tracks (evacuation-construction, building thickening and NMP 38)	12,682	9,000	13,133	36,000

⁵ The Planning Authority and the Government Authority are currently working on urban renewal to synchronize the above data, so that by 2020 it will be possible to monitor the implementation of the goals of urban renewal with and without "Infills".

⁶ According to a multi-year target for the period 2017-2020 of 82,000 residential units for the entire period, including vacant spaces (Infills).

⁷ On the Local Authorities track and on the Taxation track, not including Infills.

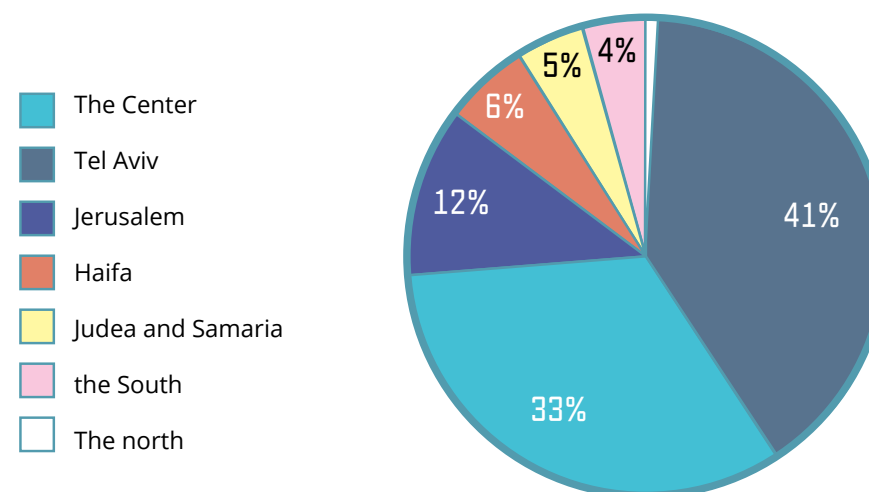
Urban renewal - from planning to permit



Number of housing units in planning processes (not yet approved) for evacuation-construction by district:

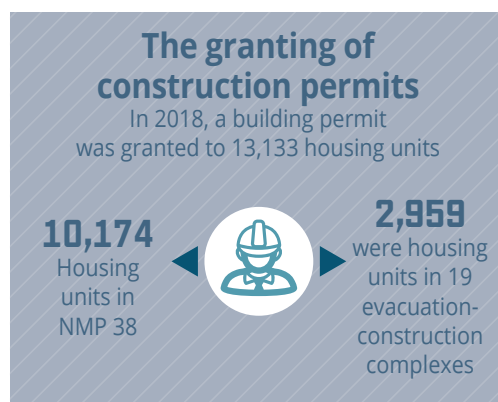
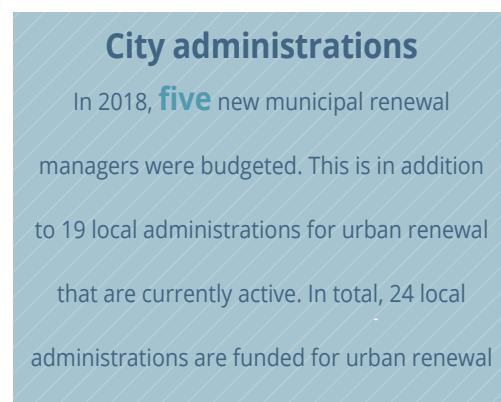
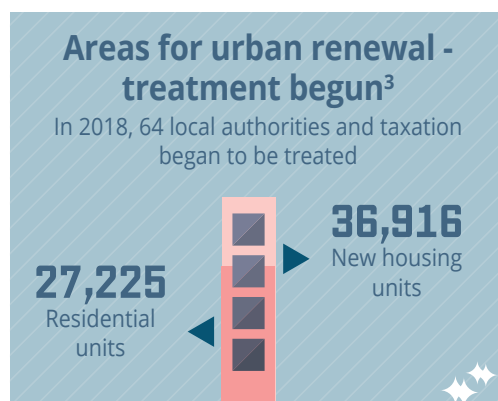
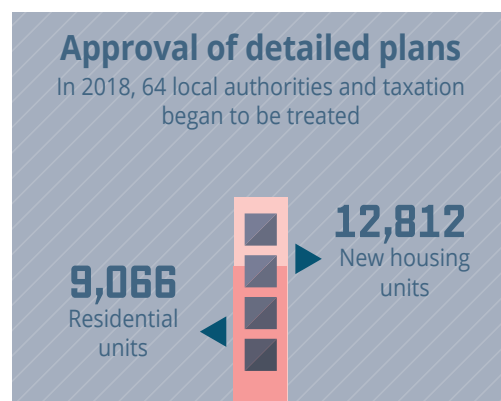
District	Number of compounds	Number of units available
The Center	22	32,085
Tel Aviv	44	25,802
Jerusalem	20	9,247
Haifa	8	4,482
Judea and Samaria	3	3,700
the South	7	2,961
The north	1	230
Total Sum	105	78,507

The high number of housing units in the Central District reflects a number of particularly large plans of thousands of housing units, in contrast to the average plan in the Tel Aviv and Jerusalem districts, which has about 500 housing units.

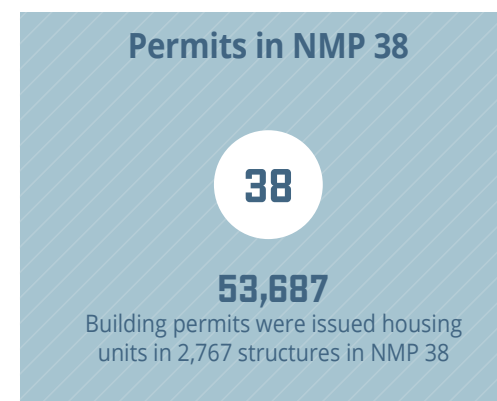
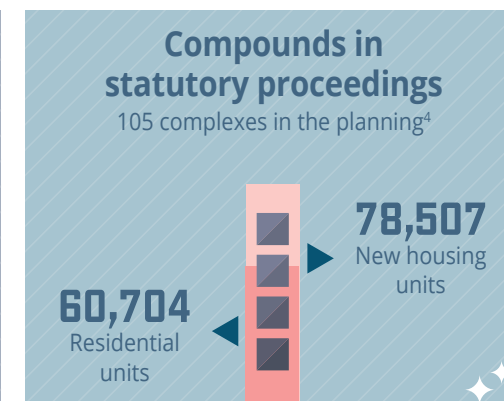
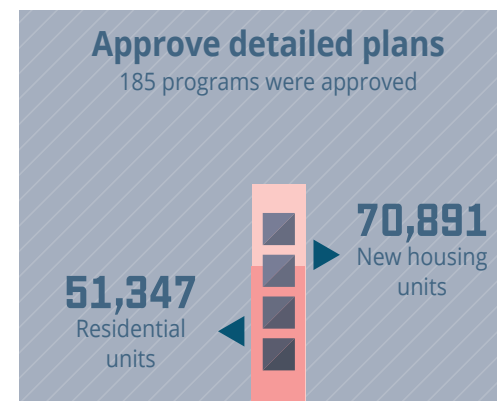


Urban renewal at a glance

Main data for 2018²



GENERAL DATA CONCENTRATION BY THE END OF 2017



³ The data in the entire report relate to new housing units (the existing units that are being rebuilt as well as the units of the supplemental housing), unless stated otherwise.

³ Start of treatment - areas for urban renewal in which the Government Authority for Urban Renewal began - a preliminary decision in the first taxing and classification track and second classification in the authorities track

⁴ Areas for planning - for the sake of caution, local authorities' plans were counted from the declaration, on the complex, in light of the higher certainty regarding them. In the tax track, only programs that were discussed by the local committee were counted.

2

The Senior Planning Division deals with the promotion and implementation of planning processes: Identifying possible areas for urban renewal, initiating and accompanying planning of Master plans, policy plans and detailed plans for urban renewal and accompanying additional planning processes.

Division Roles:

- Locating and mapping potential areas for urban renewal
- Promoting planning processes for urban renewal at the national and regional levels
- Initiating and publishing planning guidelines regarding urban renewal
- Initiating Master plans and detailed plans for urban renewal and accompanying their implementation procedures
- Accompany the approval processes of plans in the planning committees
- Control of programs in various tracks

Division Manager: Guri Nadler

3

The Senior Division for Community Affairs is responsible for the accessibility and distribution of information and knowledge in the field and for optimal cooperation between the local authority, the entrepreneur and the apartment owners, inter alia, through the publication of guides, the operation of a telephone information center and the establishment of a national network of municipal renewal authorities.

Section Roles:

- The establishment of municipal administrations throughout the country and the accompaniment of their ongoing activities
- Monitoring and monitoring the progress of urban renewal projects;
- Publication, public information and accessibility of public information on urban renewal by preparing guides for apartment owners, entrepreneurs and local authorities
- Conducting professional training
- Maintaining regular contact with the local authorities
- Maintaining ongoing contact with social and community actors working in the field of urban renewal
- Publication of social guidelines and training for those involved in promoting urban renewal processes

Division Manager: Haggai Toledano

*

The Director for Residents' inquiries:

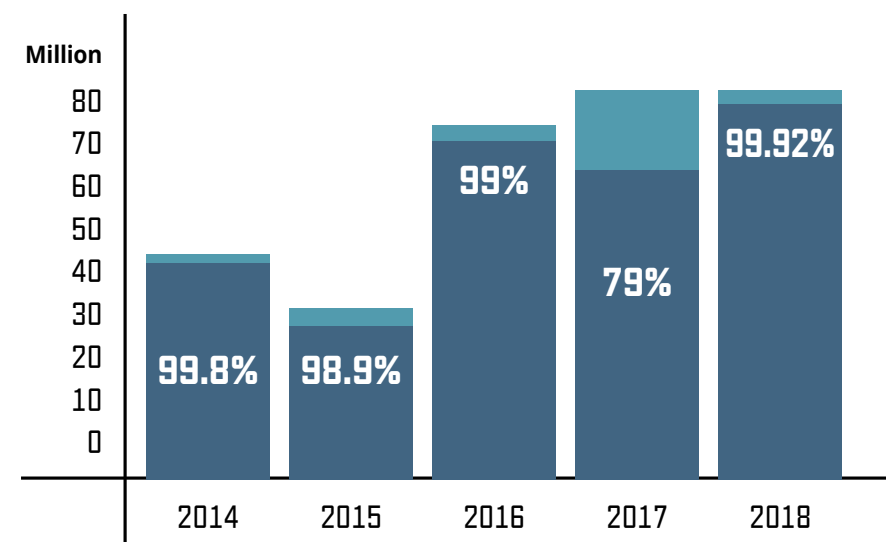
Responsible for inquiries from residents regarding matters relating to urban renewal projects, such as abusive behavior by entrepreneurs, organizers, municipal managers and other tenants, and the organizer's failure to comply with the provisions of the Urban Renewal Law.

The director - Adv. Tamar Adiel Zakai

BUDGET AND PERFORMANCE FOR 2018

The government's budget for urban renewal for 2018 was NIS 80 million, similar to the previous year budget. The budget utilization rate was 99.92%. The budget is divided between the financing of urban zoning plans for urban renewal, the financing of detailed planning in the local authorities' track, feasibility studies for the compounds, the operation of municipal administrations, the payment of salaries to employees and the preparation of the office building for the Authority.

Execution of commitment authorization budget and performance percentages 2014-2018



URBAN RENEWAL IN ISRAEL

Urban renewal in all its aspects is a central goal of the Israeli government and one of the main challenges in the country.

Against the backdrop of the highest demographic growth in the western world and the reduction of land resources and open spaces, the government, the planning system, the local authorities and other partners are required to find solutions for adding housing units simultaneously with the addition of supportive infrastructure and allocation of land for public and employment purposes, and all this within the built-up fabrics.

In Government Decision No. 2457 (D / 131) of February 13, 2017, the goals for the creation of housing solutions were defined until 2040. Among other things, the decision defined a target of 1.5 million housing units by 2040 to meet the needs of the population. According to the government's decision, although 20% of all residential units are to be added to urban renewal in 2017-2020,¹ and by the target year, 35% of all housing units will be built within the existing fabric. In other words, development processes and urban renewal in existing fabric will be of increasing importance in the foreseeable future.

Within the framework of this decision, the Ministry of Construction and Housing and the Government Authority for Urban Renewal were required to formulate a plan of action that would define the tools, actions and means required to meet the urban renewal targets as determined. In addition to the need for urban renewal, which stems from the demographic growth and the growing demand for the next apartments with it, urban renewal serves as a process of social and social resuscitation of old urban embroidery and urban development within the boundaries of the built-up area. On the physical sphere, urban renewal processes in the old built-up fabric are done on several levels, from upgrading buildings and infrastructure, through the development of public space, to the demolition of buildings and the construction of new buildings in their place. Urban physical renewal enables the maximum savings and exploitation of the land resource and existing infrastructure for the residents of the neighborhood, old and new. On the social and cultural sphere, urban renewal processes focus on improving the conditions for the existing population and restoring a diverse population to the centers of the old cities and neighborhoods. Due to the geographic location of the State of Israel and its geopolitical situation, urban renewal processes are intended to increase the resilience of residential buildings and urban infrastructure to natural disasters such as earthquakes and security threats which the home front must be protected from, such as a missile barrage.

As stated, the term 'urban renewal' has many meanings, including the renewal of public and private space in all its aspects, as well as social aspects. Although the Government Authority for Urban Renewal ascribes great importance to the social sphere and deals with it, this review requires mainly urban renewal in the physical sense, planning and execution of residential plans in the existing urban fabric, especially the central programs under the responsibility of the Government Authority for Urban Renewal - in the track of local authorities, in the track of taxation and in the urban master plans.

¹ Urban renewal in the government decision: Any plan that adds residential units to the existing fabric, including evacuation-construction, thickening, filling of construction at vacant plots (Infills), N.M.P. 38, etc.

GOVERNMENT AUTHORITY FOR URBAN RENEWAL

On August 4th, 2016, the Government Renewal Authority Law was passed, which regulates the establishment of a designated body to deal with the matter, in order to increase the scope of realization of urban renewal projects, to prepare plans for the promotion of projects and to assist tenants and apartment owners in built urban areas. According to the law, the Government Authority for Urban Renewal will serve as the central body in charge of urban renewal in Israel. Among its duties: Promotion and budgeting of government programs for urban renewal, assistance to local authorities and entrepreneurs, and provision of guidance and counseling services to residents of neighborhoods planned for renewal. With regard to apartment owners and tenants in the compounds, the law creates assistance mechanisms in the form of the director of tenant applications for urban renewal projects, as well as tax benefits, discounts on municipal taxes and individual attention to the elderly and public housing tenants. The law also defines benefits and rules for promoting urban renewal projects.

The ISRAAC's activities are divided among the current activities carried out each year and between special projects, regulatory activities, research and more, which are done according to need and in accordance with a specific decision.

Structure of the Authority:

The Government Authority for Urban Renewal consists of the headquarters and the bureau of the director of the Authority and of three divisions:

- 1 The Senior Policy Division deals with all aspects of urban renewal in the State of Israel, examines the variety of processes and builds extensive tools and solutions for efficient and quality promotion of urban renewal processes.

Division Roles:

- Advising the government on Urban Renewal matters
- Formulating work plans for promoting urban renewal
- Identifying and mapping key barriers and promoting solutions to remove them
- Operating a fund for urban renewal
- Promoting solutions for the protection of the home front and strengthening against earthquakes as part of urban renewal
- Initiating and formulating recommendations for legislative changes
- Promotion of research and knowledge development, standards and guiding principles for urban renewal processes
- Formulating economic models and patterns according to the economic viability of the projects
- The provision of lateral assistance frameworks to local authorities, professionals, entrepreneurs and tenants
- Managing information systems and monitoring compliance with government goals
- Formulation and integration of the Authority's work plan
- Formulation and management of the Authority's budget
- Management Advisory Committee for Urban Renewal

Department Manager: Einat Ganan

URBAN RENEWAL REPORT
FOR THE YEAR 2018

تقرير التجديد العمراني
لعام 2018





Urban Renewal
Authority

URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR 2018

تقرير التجديد العمراني
للعام 2018



ابريل
2019